



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## für die Stadt Pulheim

---

### Fortschreibung 2022

im Auftrag der  
Stadt Pulheim

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeogr. Joachim Schulte, M. A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im August 2022

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung .....	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....	5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen .....	6
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung .....	8
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung .....	8
2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung .....	8
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Pulheim .....	12
2.4 Entwicklungen des Onlinehandels .....	15
2.5 Covid 19-Pandemie .....	19
2.6 Folgen des Ukraine-Krieges .....	22
3 Einzelhandelssituation in der Stadt Pulheim .....	23
3.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung .....	23
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten .....	25
3.3 Einzelhandelszentralität .....	28
3.4 Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Pulheim im Zeitraum 2007 bis 2020 .....	31
4 Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim .....	33
5 Zentrale Versorgungsbereiche .....	38
5.1 Pulheimer Innenstadt .....	38
5.2 Ortsmitte Brauweiler .....	44
5.3 Ortsmitte Stommeln .....	47
6 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Pulheim .....	49
6.1 Ausstattungsniveau .....	49
6.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation .....	50
6.3 Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels .....	51
7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung .....	56
8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pulheim .....	60
8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung .....	60
8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches .....	62
8.3 Leitziele des Zentrenkonzeptes .....	65
8.4 Fortschreibung der Pulheimer Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente .....	67
8.5 Abgrenzung des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung .....	72
8.5.1 Abgrenzung und Stärken-Schwächen-Profil des Hauptzentrums .....	72
8.5.2 Handlungsempfehlungen .....	74
8.6 Abgrenzung des Nebenzentrums Brauweiler und Empfehlungen zur Weiterentwicklung .....	82
8.7 Abgrenzung des Nebenzentrums Stommeln und Empfehlungen zur Weiterentwicklung .....	86
8.8 Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung .....	88
8.9 Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels .....	90
9 Fazit und abschließende Empfehlungen .....	92
10 ANHANG .....	94

10.1 Untergliederung des Stadtgebietes Pulheim in versorgungsstrukturelle Teilräume .....	95
10.2 Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.....	96
10.3 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung .	103

### Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Lage der Stadt Pulheim und zentralörtliche Gliederung .....	9
Abbildung 2:	Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (Anteile in %) .....	11
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Pulheim und in Nachbarkommunen (BRD = 100,0) .....	12
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Pulheim nach Warengruppen (in Mio. €) .....	13
Abbildung 5:	Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel .....	16
Abbildung 6:	Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz .....	17
Abbildung 7:	Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2020 .....	18
Abbildung 8:	Auswirkungen der Covid 19-Pandemie nach Branchen .....	20
Abbildung 9:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Pulheim .....	24
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralität im Überblick .....	30
Abbildung 11:	Entwicklung der Verkaufsfläche in der Stadt Pulheim 2007 – 2020 .....	32
Abbildung 12:	Verteilung der Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim .....	34
Abbildung 13:	Verteilung von Einzelhandel und Komplementärnutzung in der Stadt Pulheim .....	36
Abbildung 14:	Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Pulheimer Innenstadt .....	39
Abbildung 15:	Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Ortsmitte Brauweiler .....	45
Abbildung 16:	Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Ortsmitte von Stommeln .....	48
Abbildung 17:	Zentralität in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe .....	52
Abbildung 18:	Verteilung der Gesundheitseinrichtungen .....	54
Abbildung 19:	Stärken-Schwächen-Profil des Hauptzentrums .....	72
Abbildung 20:	Abgrenzung des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt .....	73
Abbildung 21:	Potenzialflächen im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt .....	74
Abbildung 22:	Schlüsselimmobilien und Ansiedlungsempfehlungen für neue Ankermieter in der Pulheimer Innenstadt .....	78
Abbildung 23:	Verbesserungsvorschläge zum Parkplatzangebot in der Pulheimer Innenstadt .....	79
Abbildung 24:	Erreichbarkeit der Pulheimer Innenstadt mit dem ÖPNV und dem Fahrrad .....	80
Abbildung 25:	Erreichbarkeit und Wegebeziehungen in der Pulheimer Innenstadt .....	81
Abbildung 26:	Bestehender Rewe-Supermarkt (Fotos) .....	82
Abbildung 27:	Nebenzentrum Brauweiler .....	83

Abbildung 28:	Nebenzentrum Stommeln .....	87
Abbildung 29:	Gewerbegebiet Pulheim inklusive des Bereichs „Am Schwefelberg“ .....	91

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerverteilung in Pulheim .....	10
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in Pulheim und Vergleichsräumen (2010 - 2019) .....	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Pulheim p. a. ....	14
Tabelle 4:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen / Siedlungsräumen .....	23
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Pulheim nach Sortimenten.....	27
Tabelle 6:	Einzelhandelszentralität der Stadt Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen.....	28
Tabelle 7:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen .....	29
Tabelle 8:	Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim .....	33
Tabelle 9:	Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim nach Stadtteilen .....	35
Tabelle 10:	Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim nach Lage .....	37
Tabelle 11:	Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt.....	42
Tabelle 12:	Nutzungsstruktur im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt.....	43
Tabelle 13:	Lebensmittelangebot der Stadt Pulheim nach Betriebsformen .....	49
Tabelle 14:	Einzelhandelszentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln in Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen.....	50
Tabelle 15:	Hausärztliche Versorgung in Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen .....	55
Tabelle 16:	Pulheimer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente .....	70

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Pulheim hat einen Planungsprozess eingeleitet, um das zuletzt im Jahr 2008 aufgestellte Einzelhandelskonzept zu aktualisieren.<sup>1</sup>

Das Einzelhandelskonzept soll als „von der Stadt beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung“ i. S. von § 1 (6) Nr. 11 BauGB der zukünftigen Bauleitplanung der Stadt Pulheim für den Einzelhandel zugrunde gelegt werden.

Neben der Gesamtbetrachtung der Pulheimer Einzelhandelssituation spricht die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insbesondere Empfehlungen zur Entwicklung der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche aus. Hinzu kommen Aussagen zur Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels. Auch wird die „Pulheimer Sortimentsliste“ mit Blick auf die Veränderungen bei den rechtlichen und marktseitigen Rahmenbedingungen neu bestimmt und begründet.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konzentriert sich insgesamt im Wesentlichen auf folgende Arbeitsschwerpunkte:

- Aktualisierung der Strukturanalyse, Bewertung der Versorgungsqualität, Benennung konkreter Angebotsdefizite und Bedarfe
- Verifizierung oder Modifizierung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und deren hierarchische Untergliederung
- Aussagen zur Einzelhandelssteuerung mit Mitteln der Bauleitplanung<sup>2</sup>
- Überprüfung der mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 beschlossenen „Pulheimer Liste“
- Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Pulheimer Innenstadt und der Ortskerne.

Bereits im Oktober 2011 hat die BBE Handelsberatung GmbH den Auftrag erhalten, das zuletzt im Jahr 2008 aufgestellte Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. Entwürfe der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im März 2013 bzw. im März 2016 vorgelegt.

Auch wenn vorgezogen am 03.07.2012 bereits das Zentrenkonzept mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Pulheimer Sortimentsliste und die Leitziele des Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Pulheim beschlossen wurden, wurde der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bisher nicht abschließend diskutiert; dies soll nun jedoch erfolgen. Hierzu wird mit vorliegendem Gutachten die Entwurfsfassung von März 2016 aktualisiert.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Pulheim, GMA, Januar 2008.

<sup>2</sup> Detaillierte Ausführungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung befinden sich im Anhang.

Bei der Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts sind auch die einzelhandelsrelevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu berücksichtigen. Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen werden müssen. Vor diesem Hintergrund wird dieser landesplanerische Steuerungsrahmen in die Konzeptbearbeitung ebenso einfließen wie der zwischenzeitlich Ende 2021 in Kraft getretene norminterpretierende neue Einzelhandelserlass NRW<sup>3</sup>.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

### Betriebsstättenerhebung

Im November 2020 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe<sup>4</sup> durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand November 2020.

### Erhebung der Komplementärnutzungen

Im November 2020 wurde zudem eine standortscharfe Vollerhebung aller Komplementärnutzungen nach Geschoss, Lage und Stadtteil durchgeführt. Hierbei wurden die Komplementärnutzungen in die Obergruppen Bildung / Gesundheit, Dienstleistungen, Freizeit- / Kultureinrichtungen und Gastronomie / Hotellerie untergliedert, wobei diese Obergruppen wie folgt noch weiter aufgliedert werden.

- **Bildung / Gesundheit:** Schulen, Weiterbildungsstätten, Kindergärten, Kindertagesstätten, Ärzte, sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z. B. Arzt / Praxis, Physiotherapie, Heilpraktiker, Naturheilpraxis)
- **Sonstige Dienstleistungen:** Friseur, Reinigung, Schuh- / Schlüsseldienst, Handwerk (mit Ausnahme des Ladenhandwerks), Bank, Versicherung, Reisebüro, Sonnenstudio, Fahrschule, Makler, Post, öffentliche Einrichtungen, Rechtsanwalt / Notar / Wirtschaftsprüfer / Steuerberater und sonstige Dienstleistungen (z. B. Tierarzt, Hundesalon, Bestattungshaus)
- **Freizeit- / Kultureinrichtungen:** Fitnessstudio, Spielhalle, Kino, Sporteinrichtung, Theater

---

<sup>3</sup> Dieser ist im Ministerialblatt NRW vom 30.12.2021 veröffentlicht worden und „tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der [...] „Einzelhandelserlass NRW“ vom 22. September 2008 (n. v.) außer Kraft.“

<sup>4</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe berücksichtigt (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien). Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

- **Gastronomie / Hotellerie:** Restaurant / Gaststätte, Café / Bistro, Imbiss, Bar / Kneipe, Hotel / Gasthof.

### Weitere Grundlagen

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (IfH-Brancheninformationssystem 2020), aus dem die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der „MB-Research-Kaufkraft 2020“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Pulheim wurden berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pulheim aus dem Jahr 2008 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.

## 2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

### 2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Stadt Pulheim gehört dem Rhein-Erft-Kreis an und grenzt im Osten an das Oberzentrum Köln, im Süden an das Mittelzentrum Frechen, im Westen an das Mittelzentrum Bergheim sowie im Norden an das Grundzentrum Rommerskirchen und an das Mittelzentrum Dormagen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Pulheim die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aufgrund der Lage in der westlichen Ballungsrandzone des Oberzentrums Köln und im Standortverbund gleichrangiger zentraler Orte kommt Pulheim in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

Die östliche Anbindung der Stadt Pulheim erfolgt überregional durch die Autobahn A 57. Die Straßenverläufe der Landesstraßen L 183 und der L 93 bilden den Übergang bzw. die Anbindung an die Stadt Pulheim sowie die nördlichen Stadtteile Sinnersdorf und Stommeln. Südöstlich verläuft die Autobahn A 1, die durch die Bundesstraße B 59 die nordwestlich der Stadt Pulheim gelegenen Stadtteile Geyen, Manstedten und Ingendorf anbindet. Durch die Durchgangsstraßen L 183 und die K 9 werden sowohl die Stadt Pulheim als auch ihre Stadtteile in Nordost- und Südwest-Richtung durch die K 24 und die B 59 in Nordwest- bzw. Südost-Richtung und im Norden durch die L 93 umgeben bzw. erschlossen. Die ÖPNV-Anbindung wird durch verschiedene Regionalbahnen mit den Bahnhöfen in den Stadtteilen Pulheim und Stommeln und durch mehrere Buslinien sichergestellt.

### 2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung

1975 entstand die Großgemeinde Pulheim mit dem zentralen Hauptort Pulheim, die heutige Stadt Pulheim erhielt 1981 das Stadtrecht.

In der Stadt Pulheim leben aktuell 54.194 Einwohner<sup>5</sup>, die sich auf 12 Stadtteile verteilen. Diese Stadtteile sind Brauweiler, Dansweiler, Freimersdorf, Geyen, Ingendorf, Manstedten, Orr, Pulheim, Sinnersdorf, Sinterthorn, Stommeln und Stommelerbusch. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept werden die zwölf Stadtteile zu fünf Stadtteilen / Siedlungsräumen zusammengefasst.<sup>6</sup>

Mit einem Bevölkerungspotenzial von 22.652 Einwohnern und einem Bevölkerungsanteil von rd. 42 % stellt der Stadtteil Pulheim den einwohnerstärksten Stadtteil dar. Die übrigen Stadtteile bzw. Siedlungsräume verfügen über deutlich weniger Einwohner.

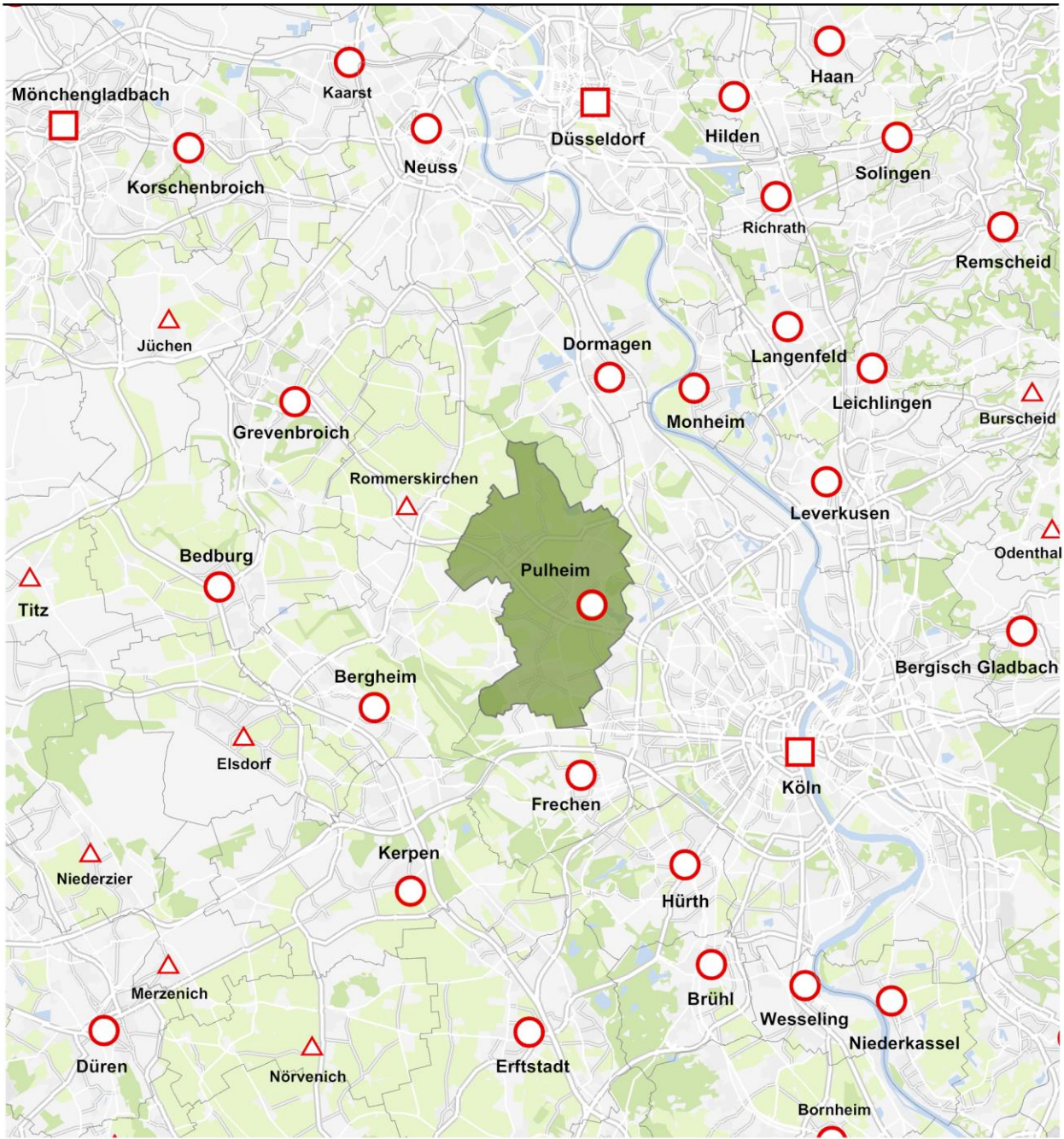
---

<sup>5</sup> Quelle: IT.NRW, Stand: 31.12.2019

<sup>6</sup> Eine Abbildung zur Abgrenzung der Siedlungsräume der Stadt Pulheim, die sich an das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pulheim aus dem Jahr 2008 anlehnt, befindet sich im Anhang.

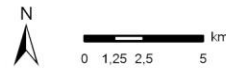


Abbildung 1: Lage der Stadt Pulheim und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Stadt Pulheim



Kartengrundlage: © BKG 2020,  
 Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Quelle: BBE-Darstellung

Tabelle 1: Einwohnerverteilung in Pulheim

Stadtteil / Siedlungsraum	Einwohner	
	abs.	in %
Pulheim / Orr	22.652	41,8
Brauweiler / Dansweiler / Freimersdorf	11.111	20,5
Geyen / Sinthern / Manstedten	5.797	10,7
Sinnersdorf	5.475	10,1
Stommeln / Stommelerbusch	9.159	16,9
<b>Summe</b>	<b>54.194</b>	<b>100</b>

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2019

Die Stadt Pulheim verzeichnet im Zeitraum 2010 - 2019 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Im Vergleich zum Jahr 2010 (53.769 Einwohner) weist die Stadt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 0,8 Prozent auf. Im regionalen Vergleich liegt die Bevölkerungsentwicklung unterhalb des Rhein-Erft-Kreises (+ 1,4 %) und unterhalb der Städte Frechen (+ 5,4 %), Dormagen (+ 2,2 %) und Köln (+ 7,0 %). Lediglich die Nachbarstadt Bergheim verzeichnet einen Bevölkerungsrückgang (- 0,9 %).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Pulheim und Vergleichsräumen (2010 - 2019)

Stadt	Einwohner		Differenz 2010 - 2019	
	2010	2019	abs.	in %
Pulheim	53.769	54.194	+ 425	+ 0,8
Frechen	49.752	52.439	+ 2.687	+ 5,4
Dormagen	62.961	64.340	+ 1.379	+ 2,2
Bergheim	62.143	61.601	- 542	- 0,9
Rhein-Erft-Kreis	464.018	470.615	+ 6.597	+ 1,4
Köln	1.020.303	1.091.819	+ 71.516	+ 7,0

Quelle: IT NRW (Stand: 31.12.2009 bzw. 31.12.2019)

Die Bevölkerungsprognose des IT NRW lässt für die Stadt Pulheim im Zeitraum 2019 bis 2040 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 54.194 auf 56.836 (+ rd. 4,9 %) erwarten; ähnlich sieht die Prognose für den Rhein-Erft-Kreis aus (+ rd. 5,7 %).

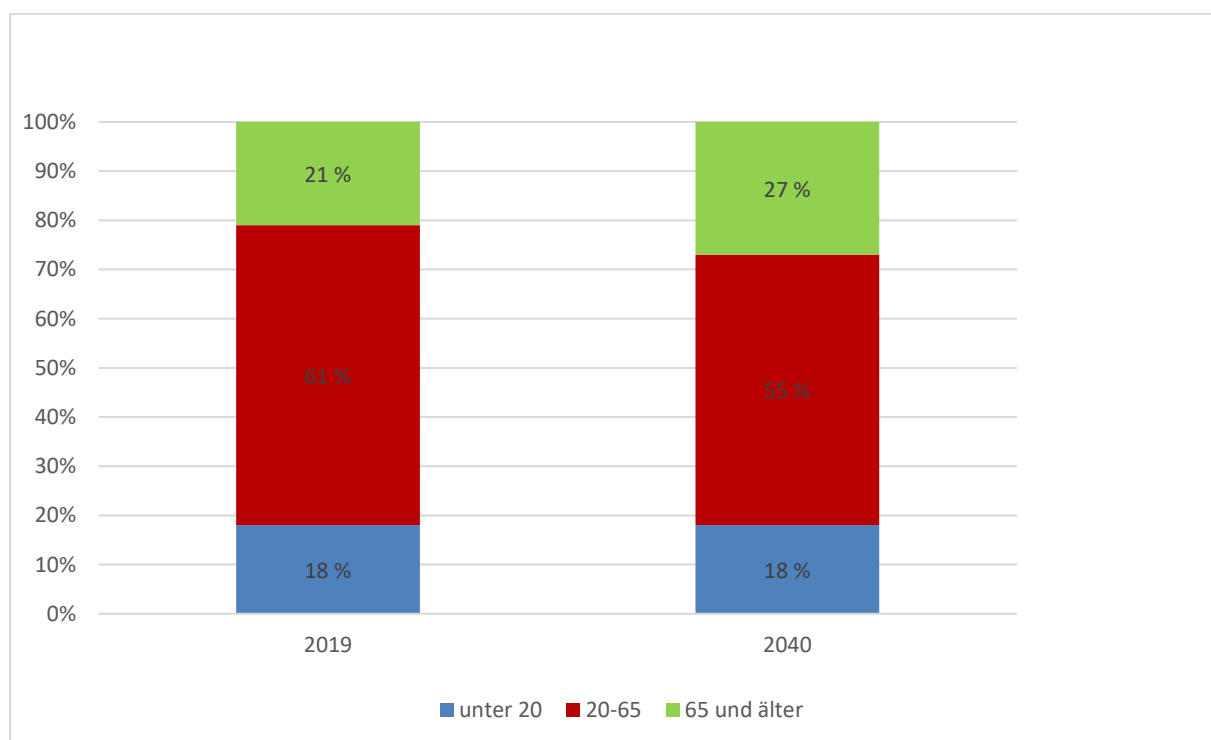
Für den Planungshorizont des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird daher davon ausgegangen, dass die Stadt Pulheim als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort auch weiterhin einen positiven

Wanderungssaldo durch eine gezielte Stadtentwicklungspolitik erzielt und somit das derzeitige Bevölkerungsniveau gesteigert werden kann. Somit lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Pulheim Impulse durch die positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind, von denen auch der hier ansässige Einzelhandel profitieren kann.

Die Folgen des demografischen Wandels sind in der Stadt Pulheim wie auch in anderen Städten in Deutschland in der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ablesbar. Im Zusammenhang mit diesem Alterungsprozess wird es auch in der Stadt Pulheim zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur kommen, die insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung betrifft.

Im Untersuchungszusammenhang ist weiterhin von Bedeutung, dass die Erwerbsbevölkerung der Stadt Pulheim eine starke Außenorientierung aufweist. In Bezug auf die Pendler ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 7.135 Erwerbspersonen, was v. a. auf die hohe Arbeitsplatzzentralität des Oberzentrums Köln zurückzuführen ist.<sup>7</sup>

**Abbildung 2: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen (Anteile in %)**



Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2019 - 2040)

<sup>7</sup> Quelle: [www.pendleratlas.nrw.de](http://www.pendleratlas.nrw.de), Stand: 2019

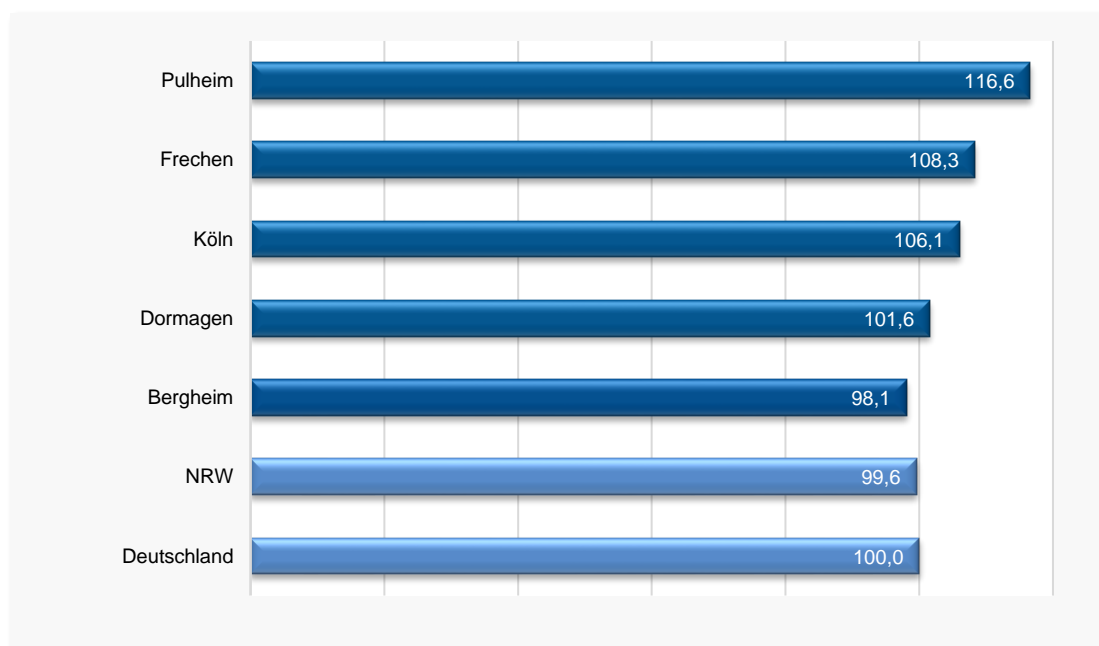
### 2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Pulheim

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.546 € einzelhandelsrelevant.<sup>8</sup>

Um die marktgebietspezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Stadt Pulheim erreicht ein Niveau von 116,6. Dieses liegt rd. 16,6 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Im Vergleich zu den benachbarten Kommunen weist keine Stadt ein höheres Kaufkraftniveau auf.

**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Pulheim und in Nachbarkommunen (BRD = 100,0)**



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2019 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

<sup>8</sup> Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

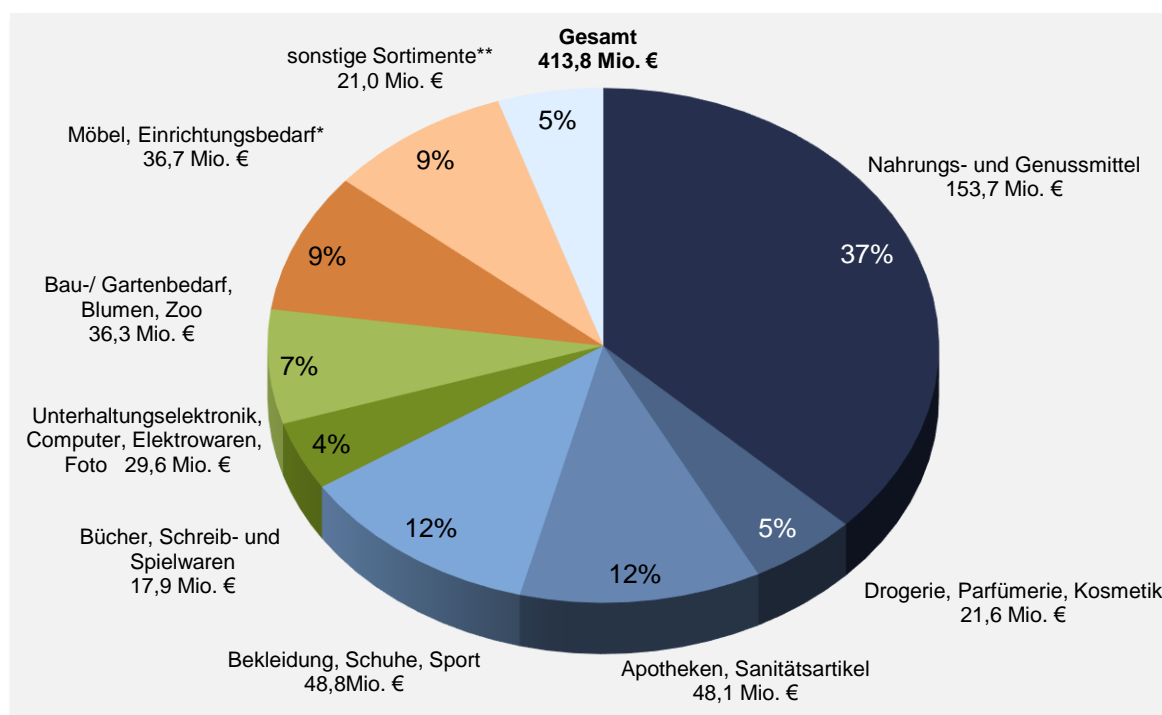
## Einzelhandels- und Zentrenkonzept • Stadt Pulheim • Fortschreibung 2022

Auf der Grundlage der BBE-Kennzahlen ergeben sich für die Stadt Pulheim jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 7.635 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial<sup>9</sup> in der Stadt Pulheim in Höhe von rd. 413,8 Mio. € für das Jahr 2020 errechnen.

Mit rund 37 % (rd. 153,7 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Rechnet man noch Drogerie- und Parfümeriewaren sowie pharmazeutische Artikel hinzu, so bezieht sich mit rd. 54 % mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 223,4 Mio. €).

Für die zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung / Schuhe, Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik / Elektrowaren stehen im Stadtgebiet zusammen rd. 96,3 Mio. € zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenmarktbedarf und Möbel addieren sich auf rd. 73,0 Mio. €, die sonstigen Sortimente umfassen rd. 21,0 Mio. € bzw. rd. 5 % des Gesamtvolumens.

**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Pulheim nach Warengruppen (in Mio. €)**



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen  
 \*\* Augenoptik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

<sup>9</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.



Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Pulheim p. a.

Sortiment	Deutschland	Stadt Pulheim	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in € p.a.	in € p.a.	in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	2.516	2.837	153,7
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	355	398	21,6
Apothekenwaren	614	755	40,9
Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	108	133	7,2
Blumen	65	77	4,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	57	65	3,5
Bekleidung, Wäsche	531	630	34,1
Schuhe, Lederwaren	120	140	7,6
Sport-, Campingartikel	112	131	7,1
Bücher, Zeitschriften	101	120	6,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	96	5,2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	113	6,1
Möbel, Küchen	365	460	24,9
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	71	3,9
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	27	1,4
Heimtextilien, Gardinen	23	28	1,5
Bettwaren	38	46	2,5
Lampen und Leuchten	32	39	2,1
Elektro Großgeräte	53	61	3,3
Elektrokleingeräte	57	65	3,5
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger	123	142	7,7
Computer, Telekommunikation	208	229	12,4
Foto	41	49	2,6
Augenoptik	52	65	3,5
Uhren, Schmuck	76	97	5,2
Bau- und Heimwerkerbedarf	233	278	15,0
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	80	95	5,2
Pflanzen, Gartenbedarf	136	162	8,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	79	96	5,2
Autozubehör	54	63	3,4
Sonstiger Einzelhandel**	57	66	3,6
<b>gesamt</b>	<b>6.546</b>	<b>7.635</b>	<b>413,8</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
\*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken / Münzen, Kinderwagen  
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2020)

## 2.4 Entwicklungen des Onlinehandels

Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet.

Derzeit wird die Einzelhandelsentwicklung insbesondere durch den Onlinehandel bestimmt. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei werden als Folgen u. a. zunehmende Leerstände in klassischen Geschäftsstraßen, die kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung des öffentlichen Raumes oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Siedlungsräumen befürchtet.

Die aktuelle Diskussion um die weiteren Trends im Onlinehandel und dessen Auswirkungen – insbesondere auf die deutschen Innenstädte als Einkaufsstandorte – lässt sich wie folgt zusammenfassen:

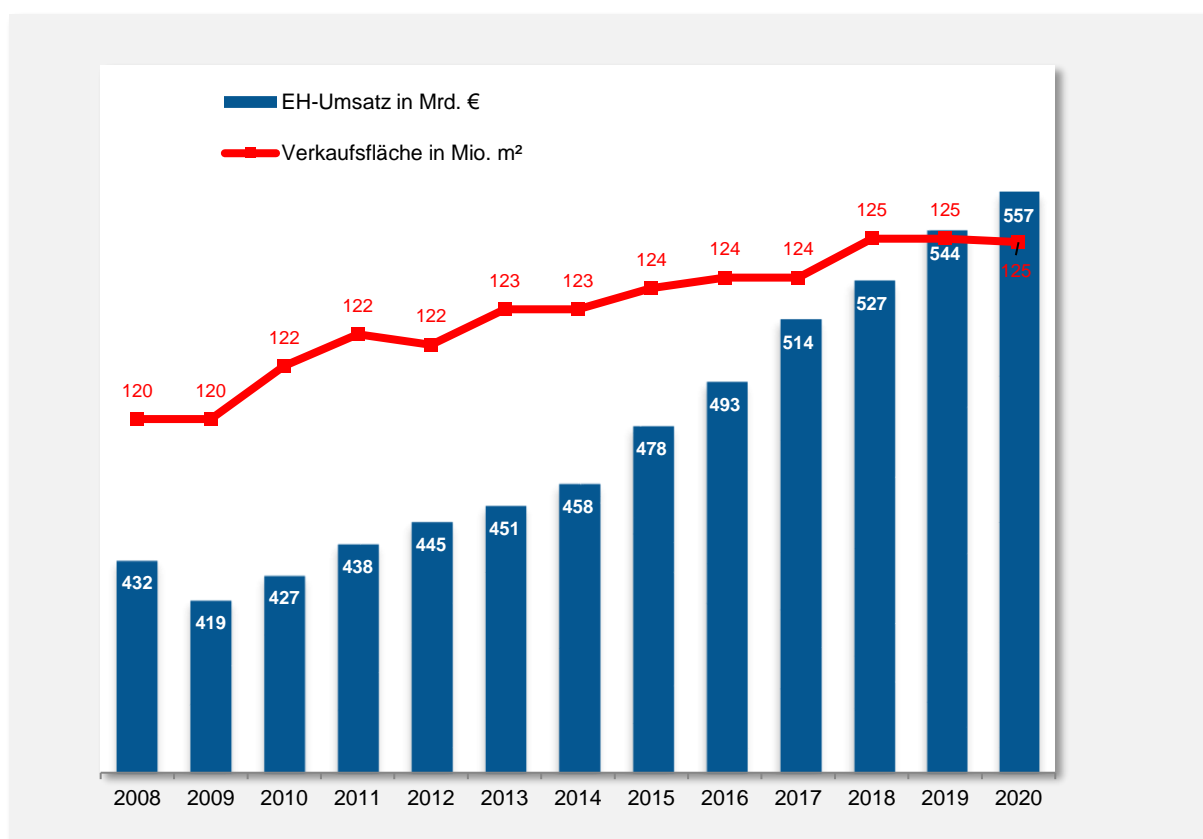
- Die technischen Möglichkeiten werden sich weiterentwickeln, sodass das Online-Angebot und die Online-Nachfrage weiter ansteigen werden. Dabei gewinnen Fragen zur Sicherheit und zum Datenschutz immer mehr an Bedeutung.
- Die Kunden werden gleichermaßen online und offline einkaufen. Die Motive sind dabei sehr unterschiedlich. Der demografische Wandel wird zukünftig nur sehr eingeschränkte Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben, da die Unterschiede zwischen den Altersgruppen weiter abnehmen werden.
- Der Umsatzanteil des Einzelhandels am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen wird weiter sinken und gleichzeitig wird der Onlineanteil in vielen Sortimenten steigen. Damit werden der Wettbewerb um Marktanteile und der Druck auf den stationären Einzelhandel – insbesondere auf den inhabergeführten Einzelhandel – weiter zunehmen. Der bereits seit Jahren anhaltende Strukturwandel im Handel wird durch den zunehmenden Onlinehandel noch verstärkt.
- Die Zukunft liegt in einer intelligenten Verknüpfung von Online- und Offlinehandel („Cross- bzw. Omni-Channel“). Bisher fehlten hierzu für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel jedoch noch tragfähige Strukturen und Konzepte, sodass vor allem der filialgestützte Einzelhandel hiervon profitiert. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.
- Der Wettbewerb um zentrale „Toplagen“ wird zunehmen, während sich Strukturprobleme vor allem auf Streulagen, kleinere zentrale Versorgungsbereiche und die Nebenlagen von Innenstädten beziehen werden. Damit wird es insbesondere innerhalb der Innenstädte zu Konzentrationstendenzen kommen, ohne dass sich die Stadtzentren mittelfristig komplett verändern werden.

Der Onlinehandel hat mit der Smartphone-Entwicklung einen erheblichen Bedeutungsgewinn erlangt. Dies spiegelt sich zwischenzeitlich auch in einer stagnierenden Flächenentwicklung des deutschen Einzelhandels wider, wengleich im konsumstarken Jahr 2018 nochmals ein Flächenzuwachs zu verzeichnen ist, der sich wesentlich auf Flächenentwicklung bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten bezieht.

Im Jahr 2021 zeigte vor allem der Onlinehandel Wachstumseffekte, während weite Teile des stationären Nonfood-Handels deutliche Umsatzverluste erlitt, die vor allem auf die pandemie-bedingten Zugangsbeschränkungen zurückzuführen sind. Derzeit rechnet der HDE in seiner Prognose für das Gesamtjahr 2021 mit einem nominalen Umsatzplus von 1,5 % im Einzelhandel (stationär und online). Preisbereinigt wird das Vorjahresergebnis erreicht.

Der deutsche Onlinehandel wuchs 2020 auf ein Volumen von rd. 73 Mrd. € p.a. (netto). Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz um rd. 13,6 Mrd. € p.a. gestiegen. Damit ist auch nach 2019 im Onlinehandel für 2020 wieder einen Rekordwert im Umsatzsprung zum Vorjahr zu beobachten, denn das absolute Umsatzwachstum lag in den letzten Jahren jeweils bei ca. 4,3 - 5,9 Mrd. € p.a.

**Abbildung 5: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel**



Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

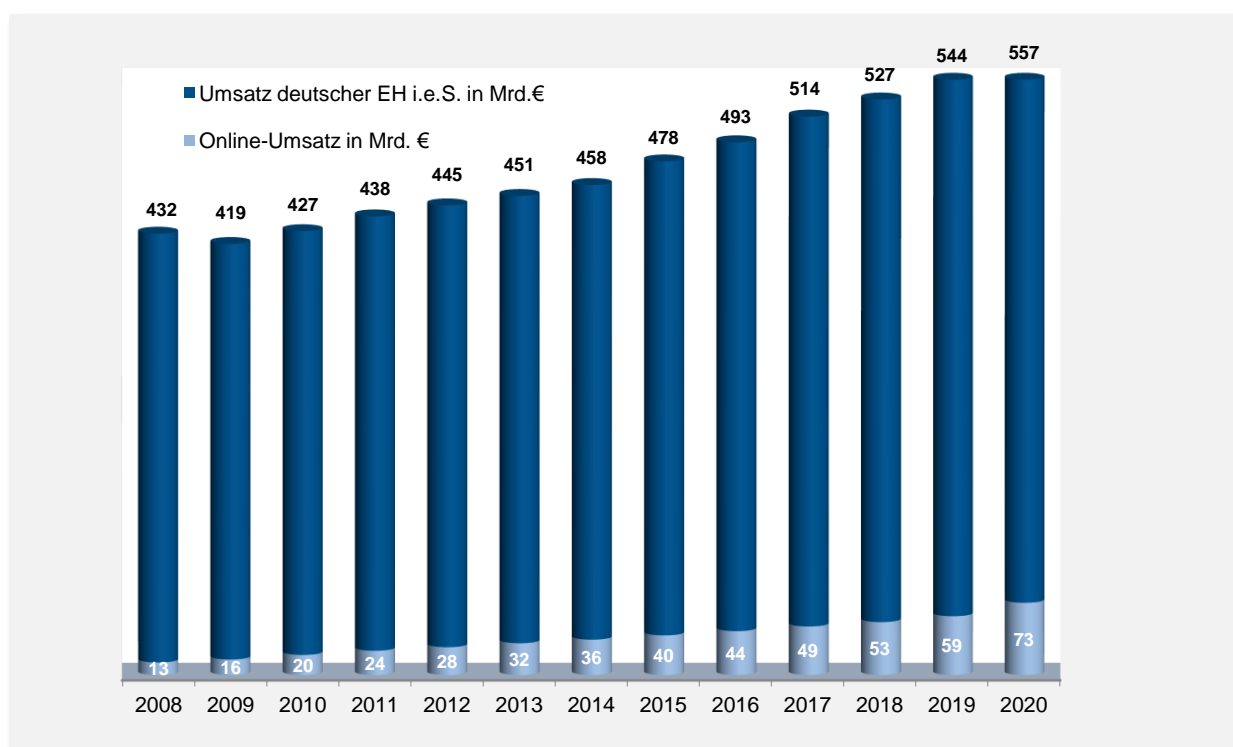
In fast allen Branchen sorgt das anhaltende Wachstum im Onlinehandel für Umsatzverluste im „Offlinehandel“. So liegt der Onlineanteil bei den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Bücher, Spielwaren und Fahrräder u. a. bereits mit Werten von rd. 31 bis knapp 40 % auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig sind in diesen Sortimenten nach wie vor hohe Wachstumsraten zu verzeichnen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich/Drogeriewaren (FMCG) hingegen liegt der Onlineanteil aktuell noch bei nur ca. 3,3 %, weist jedoch mit einer relativen Umsatzsteigerung um ca. 44 % gegenüber dem Vorjahr eine dynamische Entwicklung auf.



Beispielhaft ist der Onlineumsatz bei Fashion & Accessoires im Jahr 2020 um ca. 2,2 Mrd. € in Deutschland angestiegen, während gleichzeitig der Offline-Umsatz um 8,4 Mrd. € zurückgegangen ist. Der schwache Gesamtmarkt sorgt somit noch für einen vergleichsweise hohen Anteilszuwachs des Onlinehandels. Im Lebensmittel- und Drogeriebereich hingegen ist der Onlineumsatz um ca. 2,3 Mrd. € angestiegen, gleichzeitig ist auch der Offlineumsatz um stolze 17 Mrd. € gewachsen. Ebenso hat ein gleichzeitiger Anstieg von Online- und Offline-Markt im Segment Heimwerken & Garten stattgefunden.

In den übrigen Branchen ist bei steigenden Onlineumsätzen ein leichter Rückgang oder eine Stagnation des Offlineumsatzes zu beobachten, sodass sukzessive eine mehr oder weniger starke Kannibalisierung des stationären Handels durch den Onlinehandel stattfindet.

**Abbildung 6: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz**



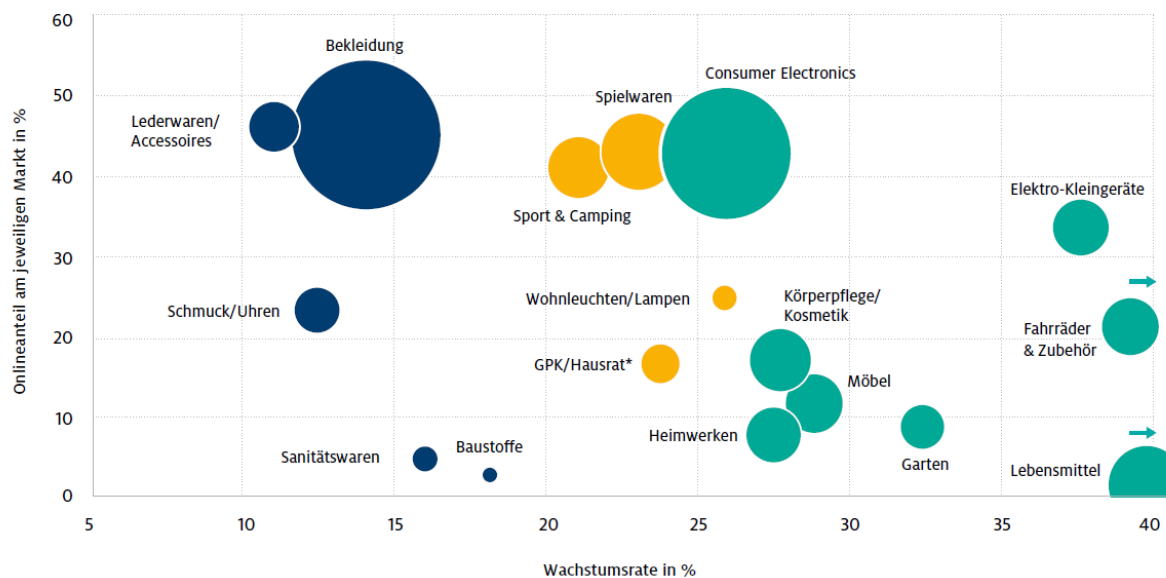
Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Die aktuellen Entwicklungen im Onlinehandel werden im HDE-Online-Monitor 2021 wie folgt zusammengefasst:

- Das Onlinewachstum hat sich durch die Covid-19 Pandemie deutlich beschleunigt. Der sprunghafte Zuwachs von 13,6 Mrd. € bzw. 23 % gegenüber dem Vorjahr mündet in einem Umsatz des Onlinehandels in Deutschland von 73 Mrd. €.

- Die größten Umsatztreiber in den Branchen sind CE/ Elektro (+ 3,5 Mrd. €) und FMCG (+ 2,3 Mrd. €).<sup>10</sup> FMCG ist zudem der mit Abstand stärkste Wachstumstreiber mit + 44 %, gefolgt von Heimwerken & Garten mit + 30 %.
- Der Onlineanteil in den Branchen Fashion & Accessoires und CE/ Elektro liegt dadurch jeweils knapp unter 40 % – bei Fashion vor allem durch den schwachen Gesamtmarkt bedingt.
- Mit einem Wachstum von mehr als 40 % gewinnen auf Formatebene die Marktplätze weiterhin an Bedeutung. Dadurch erreicht Amazon (Marktplatz und Eigenhandel) einen Anteil von 53 % am Onlinehandelsumsatz.
- Eine wichtige Rolle im Onlinekontext haben inzwischen Click & Collect-Angebote: 6,4 % der Onlineumsätze wurden abgeholt. Drei Viertel der Internetnutzer:innen kennen das Wording mittlerweile und wissen auch, was Click & Collect bedeutet.
- Trotz stay@home-Zeit ist der Anteil der Bestellungen über Smartphone weiter gestiegen. Gleichzeitig gewinnen „neue Formen“ wie Instant-Shopping und Livestream-Shopping deutlich an Bedeutung.“<sup>11</sup>

Abbildung 7: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2020



\* Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: HDE Online-Monitor 2021

<sup>10</sup> CE = Consumer Electronics (Unterhaltungselektronik)  
FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs)

<sup>11</sup> HDE-Online-Monitor 2021, Seite 3

In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass im Auftrag der Stadt Pulheim ein Digitalisierungskonzept für den Einzelhandel in Pulheim durch das Marktforschungsinstitut Rideus, der Rheinischen Fachhochschule Köln, erarbeitet wurde. Das Projekt wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und umfasst zwei Teilstudien, in deren Rahmen zum einen Passantinnen und Passanten der Pulheimer Innenstadt und zum anderen die örtlichen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler befragt wurden.

Zusammenfassend zeigt die Studie auf, dass die Pulheimer Einzelhandelslandschaft derzeit einen sehr geringen Digitalisierungsgrad aufweist und die Notwendigkeit der Digitalisierung seitens der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler derzeit nicht gesehen wird bzw. derzeit kaum Interesse für das Thema besteht. Die Kundenseite wiederum zeigt ein großes Interesse an der Digitalisierung und es besteht ein ausgeprägter Kundenwunsch nach Online-Shops sowie eine Bereitschaft zur Unterstützung lokaler Händlerinnen und Händler.

Die Studie zeigt als Fazit auf, dass ein Bewusstsein für eine Veränderung und die Bereitschaft zum Handeln geschaffen werden muss, um eine digitale Unternehmenskultur aufbauen zu können.<sup>12</sup>

## 2.5 Covid 19-Pandemie

Die seit 2020 vorherrschende Covid 19-Pandemie hat auch für den Einzelhandel wachsende Herausforderungen mit sich gebracht. Nicht zuletzt durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie veränderten sich in den letzten beiden Jahren das Einkaufs- und Konsumverhalten der Gesellschaft sowie die Nachfrage nach einzelnen Warengruppen. So führte die Covid 19-Pandemie zu einer beschleunigten Entwicklung der Trends im Einzelhandel.

Nahezu jede Branche des Einzelhandels ist von aufgrund rückläufiger Umsatz- und Ertragszahlen von der Pandemie betroffen. Dabei zeigt sich seit Beginn der Covid 19-Krise kein einheitliches Bild – weder in Bezug auf die einzelnen Branchen noch auf die städtischen Handelsstandorte.

Zu den Branchen mit den höchsten Umsatzrückgängen gehören gleich mehrere zentrenprägende Leitsortimente. Mit Umsatzrückgängen von bis zu 30 % zählen vor allem Bekleidung, Schuhe, Spiel- und Elektrowaren zu den größten Verlierern der Krise, die bereits vor den pandemie-bedingten Auswirkungen mit strukturellen Problemen zu kämpfen hatten.

Mit Blick auf das Kundenverhalten lässt sich feststellen, dass einerseits die zeitweise Schließung des stationären Einzelhandels auch Kundengruppen an den Online-Handel herangeführt hat, die diesem bisher zurückhaltend gegenüberstanden. Hierdurch sind Unternehmen, die bereits eine Multi-Channel-Strategie verfolgt haben, im Wettbewerbsvorteil denjenigen gegenüber, die erst in der Krise mit dem Onlinehandel begonnen haben. Andererseits wird bewusster eingekauft und die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität wird noch stärker wertgeschätzt.

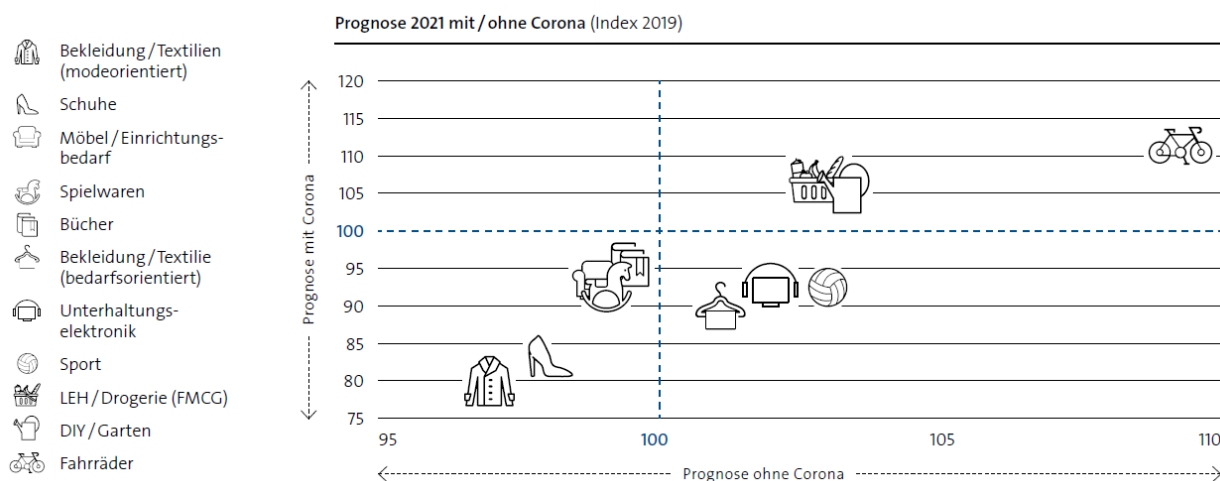
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hat die BBE Handelsberatung GmbH ein Prognosemodell entwickelt, das Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der Covid 19-Pandemie auf die wichtigsten

---

<sup>12</sup> Die vollständige Studie kann hier eingesehen werden: [https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4350/vorgang/?\\_\\_=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSsBRJXNIXEazXH3kPTyA0I](https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4350/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSsBRJXNIXEazXH3kPTyA0I).

Warengruppen des Einzelhandels zulässt. Die Ergebnisse sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 8: Auswirkungen der Covid 19-Pandemie nach Branchen**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH 2020; Quo vadis Einzelhandel im Corona-Zeitalter, S. 4

Folgende Kernaussagen lassen sich für die Gesamtbetrachtung aller Branchen treffen:

- Es bestätigt sich, dass Konjunkturkrisen direkte Beschleuniger struktureller Entwicklungen im Einzelhandel sind. So hatten stationäre, mode-orientierte Bekleidungs- und Schuhhändler vor Beginn der Covid 19-Krise die schlechtesten Prognosen und erleiden auch nach Einbeziehung des Corona-Effekts die höchsten kumulierten Umsatzverluste bis Ende 2021. Allein 2020 büßte der modeorientierte Bekleidungshandel 25 % bis 30 % seines Umsatzes gegenüber dem Vorjahr ein.
- Die Gewinner der Krise sind Branchen, die bereits zuvor eine positive Umsatzprognose hatten. Allen voran ist hier der Fahrradhandel zu nennen, der trotz der Zugangsbeschränkungen seine sehr hohen „Vor Corona-Prognosewerte“ erreichen wird. Der **Fahrradfachhandel** hat sich trotz stark wachsender Online-Anteile in den vergangenen Jahren mit umsatzseitigen Steigerungsraten sehr gut entwickelt. Treiber der Entwicklung war – und ist – das Pedelec oder E-Bike, das neben steigenden Verkaufszahlen auch zu einem sehr deutlichen Plus des durchschnittlichen Verkaufspreises beigetragen hat. Das durch die Lockdowns bedingte veränderte Freizeitverhalten hat die Bedeutung des Fahrradfahrens weiter erhöht.
- **Lebensmittel und Drogeriewaren** hatten schon vor Beginn der Pandemie eine leicht positive Prognose und haben bislang am meisten durch die dauerhafte Öffnung ihrer Läden bei gleichzeitiger langer Schließung gastronomischer Angebote profitiert.
- Im **DIY<sup>13</sup>/Gartenbereich** ist davon auszugehen, dass die positiven Vor-Corona-Prognosewerte trotz der Pandemie erreicht werden können. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass während

<sup>13</sup> DIY = Do it yourself

der Isolation und aufgrund von Reisebeschränkungen vermehrt Garten-, Haus-, und Renovierungsprojekte angeschoben wurden. Die teilweise sehr hohen Durchschnittsbons und -umsätze in den Märkten unterstreichen diesen Trend.

- Die Branchen **Bücher und Möbel/Einrichtungsbedarf** hatten eine leicht negative Prognose für ihr stationäres Geschäft, verlieren pandemie-bedingt aber deutlich geringer als zum Beispiel die Textilbranche.
- Die Branchen **Sport, Spielwaren, bedarfsorientierte Textilien und Unterhaltungselektronik** hatten allesamt vor der Pandemie eine leicht positive Prognose und werden von 2020 bis 2021 signifikante Umsatzverluste von insgesamt 7 bis 8 % auch nach der Erholung 2021 erleiden.
- Der **Schuhhandel** befindet sich in einer ähnlichen Lage wie der Textilhandel. Mit der Corona-Krise sind bei vielen Händlern, insbesondere bei den modisch-orientierten Anbietern, die Umsätze dramatisch eingebrochen. Insgesamt wurde in der Branche eine Umsatzentwicklung von -18 % bis -23 % für das Jahr 2020 erwartet und im darauffolgenden Jahr nur ein gewisse Umsatzerholung (+2 % bis +7 %), die den Verlust aus 2020 aber bei weitem nicht ausgleichen kann.

Auch nach über zwei Jahren Pandemie, steigenden Impfquoten und vor dem Hintergrund der Ausbreitung neuer Virusvarianten sind Kundenfrequenz und Umsatz bei vielen Händlern immer noch nicht auf Vor-Krisenniveau. Fraglich ist, ob diese überhaupt wieder erreicht werden können. Denn, während der stationäre Einzelhandel im Bereich Mode als Verlierer der Pandemie gilt, konnte der Online-Handel ein deutliches Wachstum verzeichnen. Dieser ist im Jahr 2020 um rd. 15 % gestiegen und hat nun somit einen Anteil von 40 % am gesamten Modemarkt. Auch die Konsument\*innen, die vor der Pandemie den stationären Einzelhandel präferiert haben, sind nun auf das digitale Angebot ausgewichen. Fraglich ist, ob die Kund\*innen auf die Bequemlichkeit des Online-Handels nach der Pandemie verzichten und ein erneuter Umstieg auf den stationären Einzelhandel zu erwarten ist. Schließlich bleibt der Online-Handel weiterhin die größte Herausforderung für den stationären Einzelhandel, insbesondere im Bereich Mode.

Während der Covid 19-Krise sind aber auch Multichannel-Angebote, Click & Collect oder Lieferservices verstärkt in Anspruch genommen worden, die auch nach der Pandemie vermehrt von den Kunden nachgefragt werden. So kann auch der stationäre Einzelhandel seine Internetpräsenz ausbauen und das Einkaufserlebnis für die Konsumenten steigern. Der Online-Sichtbarkeit, dem Nutzen von Social-Media-Kanälen bzw. dem Aufbau eigener Online-Shopping-Möglichkeiten wird daher auch perspektivisch eine immer größere Bedeutung zukommen.

Die wenigen Branchen mit Nachfragewachstum während der Covid 19-Krise – z.B. Fahrradläden und Baumärkte – befinden sich in der Regel nicht in Innenstadtlagen. Auch der umsatzstarke, nicht von Lockdown-bedingten Schließungen betroffene Lebensmitteleinzelhandel hat maßgeblich durch Ausgabeverchiebungen als Kompensation ausgefallener Restaurantbesuche Umsatzsteigerungen verzeichnen können und sich vielfach als stabile Ankernutzung gezeigt.

Die Covid 19-Pandemie hat somit in vielen Fällen seit Jahren bestehende Veränderungsprozesse beschleunigt und in Teilen verstärkt, ist aber nicht als alleiniger Auslöser zum Teil tiefgreifender (Konsum-)Veränderungen heranzuziehen.

Im Zusammenhang mit weggebrochenen Umsätzen und mit einem geänderten Konsumentenverhalten ist davon auszugehen, dass insbesondere im Nonfood-Segment auch künftig weitere Flächen aufgeben werden. So blieb die befürchtete Insolvenzwelle im Jahre 2021 mit insgesamt 15 Unternehmensinsolvenzen

im Modeeinzelhandel aus (u.a. Promod, CCC Germany). Dies wird auch auf überwiegend temporär begrenzte Sonderregelungen für überschuldete Unternehmen zurückgeführt, sodass weitere Schließungen von namhaften Modefilialisten erwartet werden.

Auch wenn das Ausmaß der im Zuge von Covid 19 ausgelösten Veränderungen letztlich immer noch nicht absehbar ist, sind sich die Experten einig, dass der Handel das Erscheinungsbild der Innenstädte nicht mehr so stark dominieren wird wie bisher.

Hinsichtlich der Einzelhandelslagen sind von der Krise insbesondere Innenstädte und Shoppingcenter betroffen, da viele Mieter durch die Umsatzausfälle nicht in der Lage sind, ihre Mieten zu bezahlen. Dadurch werden auch die Eigentümer und Manager der Center vor neue Probleme gestellt. Dagegen profitieren Stadtteilzentren und wohnortnahe Versorgungslagen sowie dezentrale Fachmarkttagglomerationen, sofern diese stark von Nahversorgungsangeboten wie Lebensmittel- und Drogeriemärkten und persönlichen Dienstleistern geprägt sind, von der derzeitigen Situation.

Die Schließungen von Einzelhandelsbetrieben kann eine nachhaltige Schwächung des Mietermix zur Folge haben. Um dies zu vermeiden, müssen Mieter und Vermieter tragfähige Lösungen für beide Seiten entwickeln. Hierbei müssen Mietverhältnisse an die neue Situation angepasst und regelmäßig neu bewertet werden. In diesem Zusammenhang übernimmt die Standortentscheidung im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungen eine wichtige Rolle. So können nur wenige unpassende Ansiedlungen bestehende Einzelhandelsstandorte nachhaltig schädigen.

Zur Neugestaltung und (Wieder-) Belegung einzelner Quartiere, Einkaufslagen oder ganzer Innenstädte bedarf es auf den jeweiligen Standort zugeschnittener alternativer Nutzungsoptionen. Diese können beispielsweise aus den Bereichen Bildung, Büro, Gewerbe, City-Logistik, Freizeit/Sport, Gesundheit, Kinder- und Altenbetreuung, Hotel und Wohnen in all seinen Facetten – wie etwa Studentenwohnheime oder bewirtschaftete Apartmenthäuser – oder Interimsvermietungen kommen. In vielen Fällen bedarf es dabei ganzheitlicher Lösungsansätze, die das gemeinsame Agieren unterschiedlicher Beteiligter (u.a. Verwaltung, Gewerbetreibende, Vermieter/ Eigentümer) und prozessualer Methoden (u.a. Bürgerbeteiligungen, Informationsveranstaltungen) erfordern.

## 2.6 Folgen des Ukraine-Krieges

In Folge des Krieges in der Ukraine sieht sich der Einzelhandel aktuell mit massiv steigenden Energiepreisen und mit erheblich steigenden Einkaufspreisen konfrontiert. Deutlich gestiegene Energiepreise treiben seit Monaten die Inflation in Europa. Ökonomen rechnen mit einer nochmals deutlich steigenden Teuerungsrate.

Darüber hinaus deutet sich an, dass aufgrund von weiteren Lieferkettenproblemen Umsatzeinbrüche beim Einzelhandel eintreten werden.

Gleichzeitig hat die Krise auch gravierende Auswirkungen auf die Kaufkraft der Konsumenten. So führen stark steigende Energie- und Lebenshaltungskosten und eine Inflation, die die Kaufkraft des verfügbaren Einkommens schmälert, zu einem gedämpften Konsumverhalten.

Wie stark diese Entwicklungen auf den Einzelhandel in Deutschland durchschlagen werden, hängt wesentlich von der Dauer des Krieges ab.

### 3 Einzelhandelssituation in der Stadt Pulheim

#### 3.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung

Im Stadtgebiet von Pulheim gibt es insgesamt 204 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 91.770 m<sup>2</sup> verfügen und einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 338,1 Mio. € erwirtschaften. Zum Erhebungszeitpunkt waren im Stadtgebiet darüber hinaus rd. 65 Leerstände vorhanden.<sup>14</sup>

**Tabelle 4: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen / Siedlungsräumen**

Stadtteil / Siedlungsraum	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Pulheim	126	62	77.570	85	250,7	74	22.652	41,8
Brauweiler / Dansweiler	32	16	5.480	6	38,9	11	11.111	20,5
Geyen / Sinthern	11	5	2.105	2	9,1	3	5.797	10,7
Sinnersdorf	8	4	985	1	5,7	2	5.475	10,1
Stommeln / Stommelerbusch	27	13	5.630	6	33,7	10	9.159	16,9
<b>Stadt Pulheim gesamt</b>	<b>204</b>	<b>100</b>	<b>91.770</b>	<b>100</b>	<b>338,1</b>	<b>100</b>	<b>54.194</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

Zur Bewertung kann die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (rd. 54.194 Einwohner) bezogen werden. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von rd. 1,7 m<sup>2</sup> je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,6 m<sup>2</sup> je Einwohner verzeichnet die Stadt Pulheim somit einen überdurchschnittlichen Flächenbesatz.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet nach Stadtteilen bzw. Siedlungsräumen weist folgende Strukturen auf:

- Innerhalb der Stadt Pulheim bildet der **Stadtteil Pulheim** mit rd. 62 % der Betriebe, rd. 85 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. drei Viertel des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes den Angebotsschwerpunkt.

Wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtteil Pulheim ist die Innenstadt, insbesondere mit einem Verbrauchermarkt (Kaufland), einem Bekleidungskaufhaus (C & A) und einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd) als innerstädtische Magnetbetriebe.

Eine weitere größere Agglomeration befindet sich im Gewerbegebiet Pulheim im Bereich Industriestraße / Boschstraße / Siemensstraße mit dem Möbelhaus Segmüller, dem Bau- und Gartenfach-

<sup>14</sup> Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.







- Der **Siedlungsraum Brauweiler / Dansweiler** weist mit rd. 16 % der Betriebe, rd. 6 % der Verkaufsfläche und rd. 11 % des Umsatzes den zweitgrößten Einzelhandelsbesatz der Stadt Pulheim auf. Innerhalb dieses Teilraums bildet die Ortsmitte von Brauweiler den Angebotsschwerpunkt. Der im Siedlungsraum Brauweiler / Dansweiler ansässige Einzelhandel zeigt v. a. mit einem großflächigen Supermarkt (Rewe) und zwei großflächigen Lebensmitteldiscountmärkten (Lidl und Aldi Süd) einen deutlichen Nahversorgungsbezug mit Versorgungsfunktionen, die sich im Wesentlichen auf den Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler beziehen.

Die Einzelhandelsbetriebe des Siedlungsraumes Brauweiler / Dansweiler konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Brauweiler. Im Stadtteil Dansweiler sind dagegen nur wenige kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe verortet, sodass der Stadtteil Brauweiler auch Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Dansweiler übernimmt. Die Entwicklungspotenziale für eine eigene Nahversorgung in Dansweiler sind aufgrund der vorliegenden Bevölkerungspotenziale sowie gegebener Angebotsstrukturen und Käuferverflechtungen als gering zu bewerten.

- Eine ähnliche Versorgungsbedeutung wie im Siedlungsraum Brauweiler / Dansweiler kommt dem Einzelhandel im Siedlungsraum **Stommeln / Stommelerbusch** zu. Der Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortskern Stommeln. Im Ortskern von Stommeln sind ein großflächiger Supermarkt (Rewe) und ergänzende kleinteilige Handelseinrichtungen ansässig. Darüber hinaus findet sich südlich des Ortskerns eine Einzelhandelsagglomeration, die durch zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi Süd und Penny) geprägt wird.
- Der Siedlungsraum **Geyen / Sinthern** und der Stadtteil **Sinnersdorf** verfügen jeweils nur über eine ausschnittsweise, vornehmlich kleinteilige Einzelhandelsausstattung, die sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Bedarf bezieht. In Sinnersdorf wird die Grundversorgung durch einen kleinflächigen Supermarkt (Edeka) gesichert. Im Bereich Geyen / Sinthern konnte die Grundversorgung im Jahr 2011 durch die Ansiedlung eines Standortverbunds von Supermarkt und Getränkemarkt (Rewe) mit zentraler Lage zwischen den beiden Stadtteilen Geyen und Sinthern deutlich verbessert werden.

### 3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Pulheim lässt sich differenzieren in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.<sup>15</sup> Für diese Auswertung wurde die Verkaufsfläche der Betriebe nach Sortimenten erhoben.

Zu den überwiegend **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zählen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Ladenhandwerksbetriebe), Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie pharmazeutische Artikel. Insgesamt entfällt auf diese Warengruppen eine Verkaufsfläche von knapp 23.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von rd. 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ein Jahresumsatz in Höhe von knapp 150,1 Mio. € erwirtschaftet, was einem Anteil von

<sup>15</sup> Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2008 wurden die zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente anhand der ortsspezifischen Strukturen bestimmt. Im Jahr 2012 wurde die Pulheimer Sortimentsliste bereits von der BBE modifiziert und am 03.07.2012 vom Rat der Stadt Pulheim beschlossen. In weiteren Verlauf des Gutachtens wird eine Überprüfung der modifizierten Pulheimer Sortimentsliste vorgenommen.

rd. 44 % des Gesamtumsatzes in der Stadt Pulheim entspricht. Durch die vergleichsweise hohen Umsatz- und Verkaufsflächenanteile wird die Bedeutung der Nahversorgungsfunktionen der Stadt Pulheim belegt.

Mit rd. 19.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 21 %) und rd. 109,7 Mio. € Umsatz (rd. 32 %) liegt der Angebotschwerpunkt beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Betriebsstruktur im Lebensmittelbereich weist eine Mischung aus kleinstrukturierten Betrieben und großflächigen Lebensmittelmärkten auf. Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel wird in Pulheim derzeit im Wesentlichen durch 14 Lebensmittelmärkte (einen Verbrauchermarkt, sechs Supermärkte, sieben Discounter) geprägt. Als wichtigster bzw. größter lebensmittelbezogener Anbieter fungiert in der Stadt Pulheim der Verbrauchermarkt Kaufland in der Farehamstraße.

Der Sortimentsbereich Drogeriewaren wird von zwei Filialen der Firma Rossmann und einem dm-Drogeriemarkt abgedeckt; darüber hinaus ist in Pulheim eine Parfümerie ansässig.

Die **zentrenrelevanten Sortimente** nehmen in Pulheim rd. 15.480 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche (rd. 17 %) ein. Hiervon entfallen rd. 4.420 m<sup>2</sup> auf die Warengruppen Bekleidung / Wäsche sowie rd. 1.210 m<sup>2</sup> auf Schuhe / Lederwaren, die als Leitbranchen der Innenstadt zu bewerten sind. Als größter Anbieter in der Stadt Pulheim sind in diesem Zusammenhang C & A, Deichmann und Kik hervorzuheben.

Vergleichsweise flächenintensiv ist auch das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel (rd. 2.630 m<sup>2</sup> VKF), die gleichermaßen durch Angebote in Fachgeschäften und die Randsortimente der SB- und Fachmärkte geprägt werden. Der Elektrobereich ist mit rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur unzureichend vertreten.

Ein spezialisiertes Angebot ist auch in den Bereichen Spielwaren / Hobby (rd. 720 m<sup>2</sup> VKF), Bücher / Schreibwaren (rd. 690 m<sup>2</sup> VKF) sowie Foto / Augenoptik (rd. 570 m<sup>2</sup> VKF) vorhanden.

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente** werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 53.340 m<sup>2</sup> angeboten, davon entfallen mit rd. 27.570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die größten Anteile auf das Sortiment Möbel, welches in der Stadt Pulheim insbesondere durch das Möbelhaus Segmüller repräsentiert wird. Größere Flächenanteile kann mit insgesamt rd. 18.290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zudem der Bau- und Gartenbedarf aufweisen.

Im Fazit ist festzuhalten, dass die Stadt Pulheim insgesamt über eine vergleichsweise umfangreiche Nahversorgungsausstattung verfügt, während in den zentrenrelevanten Sortimenten ein eingeschränktes Angebot vorhanden ist. Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ein spezialisiertes Einzelhandelsangebot insbesondere in den Hauptbranchen Möbel und Bau- und Gartenbedarf prägend.

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Pulheim nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	19.050	20,7	109,7	32,4
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	2.660	2,9	16,3	4,8
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	1.240	1,4	24,1	7,1
<b>überwiegend nahversorgungsrelevant</b>	<b>22.950</b>	<b>25,0</b>	<b>150,1</b>	<b>44,4</b>
Schnittblumen	540	0,6	1,1	0,3
Papier, Büro, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	690	0,8	2,8	0,8
Bekleidung/Wäsche	4.420	4,8	10,7	3,2
Schuhe/Lederwaren	1.210	1,3	3,4	1,0
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltsgegenstände / Geschenkartikel	2.630	2,9	7,4	2,2
Haus- und Heimtextilien	630	0,7	2,2	0,6
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	720	0,8	1,8	0,5
Sport- und Campingartikel	2.670	2,9	6,3	1,9
Elektrokleingeräte	300	0,4	1,4	0,4
Unterhaltungselektronik / Computer / Kommunikation	360	0,4	2,5	0,7
Foto und Augenoptik	570	0,6	2,3	0,7
Uhren / Schmuck	150	0,2	0,5	0,1
sonstige Sortimente*	590	0,6	2,4	0,7
<b>überwiegend zentrenrelevant</b>	<b>15.480</b>	<b>17,0</b>	<b>44,7</b>	<b>13,2</b>
Baumarktsortiment	13.030	14,2	20,2	6,0
Kfz-Zubehör	240	0,3	1,3	0,4
Pflanzen / Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	5.260	5,7	9,1	2,7
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	1.040	1,1	2,9	0,9
Fahrräder	1.700	1,9	3,1	0,9
Lampen / Leuchten	1.200	1,3	5,1	1,5
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	27.570	29,9	94,3	27,9
Teppiche	1.720	1,9	3,8	1,1
Bettwaren	1.180	1,3	2,2	0,7
Elektrogroßgeräte	400	0,4	1,3	0,4
<b>überwiegend nicht-zentrenrelevant</b>	<b>53.340</b>	<b>58,0</b>	<b>143,3</b>	<b>42,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>91.770</b>	<b>100</b>	<b>338,1</b>	<b>100,0</b>

\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken / Münzen, Kinderwagen  
Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

### 3.3 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels in der Stadt Pulheim mit Hilfe der Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) bewerten, die auch Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zulässt. Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar.<sup>16</sup>

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 338,1 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 413,8 Mio. € weist die Stadt Pulheim eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 82 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 18 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 75,7 Mio. € p.a. festzustellen sind. Eine Einzelhandelszentralität von rd. 82 % ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren in der Region ein durchschnittlicher Wert.

Differenziert nach Stadtteilen bzw. Siedlungsräumen verbuchen mit Ausnahme der Kernstadt alle Teilräume der Stadt Pulheim hohe Kaufkraftabflüsse.

**Tabelle 6: Einzelhandelszentralität der Stadt Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen**

Stadtteil / Siedlungsraum	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
		in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Pulheim	22.652	172,9	250,7	145	+ 77,8
Brauweiler / Dansweiler	11.111	84,8	38,9	46	- 45,9
Geyen / Sinthern	5.797	44,3	9,1	21	- 35,2
Sinnersdorf	5.475	41,8	5,7	14	- 36,1
Stommeln / Stommelerbusch	9.159	70,0	33,7	48	- 36,3
<b>Stadt Pulheim gesamt</b>	<b>54.194</b>	<b>413,8</b>	<b>338,1</b>	<b>82</b>	<b>- 75,7</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

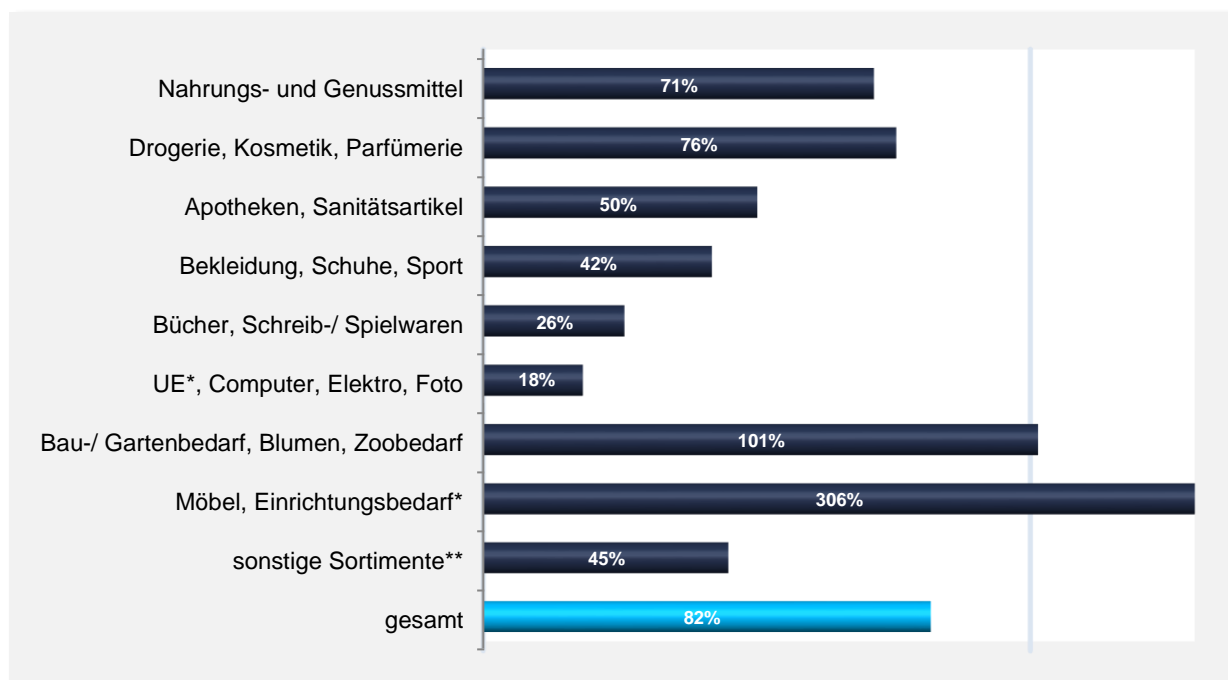
<sup>16</sup> Eine Messzahl von 100 % bedeutet, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen im Stadtgebiet entspricht und somit Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden. Liegt die Messzahl über 100 %, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100 %, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.

**Tabelle 7: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen**

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	153,7	109,7	71	-44,0
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	21,6	16,3	76	-5,3
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	48,1	24,1	50	-24,0
Bekleidung, Wäsche	34,1	10,7	31	-23,4
Schuhe, Lederwaren	7,6	3,4	45	-4,2
Sport-, Campingartikel	7,1	6,3	89	-0,8
Bücher, Zeitschriften	6,5	2,1	32	-4,4
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	5,2	0,7	13	-4,5
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	6,1	1,8	30	-4,3
Möbel, Küchen	24,9	94,3	379	69,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	3,9	7,4	190	3,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1,4	1,1	79	-0,3
Heimtextilien, Gardinen	1,5	1,0	67	-0,5
Bettwaren	2,5	2,2	88	-0,3
Lampen und Leuchten	2,1	5,1	243	3,0
Elektrohaushaltsgeräte	6,9	2,7	39	-4,2
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	22,8	2,7	12	-20,1
Augenoptik, Uhren, Schmuck	8,8	2,6	30	-6,2
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	20,2	24,0	119	3,8
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	13,0	10,3	79	-2,7
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	3,5	2,9	83	-0,6
Fahrräder, Fahrradzubehör	5,2	3,1	60	-2,1
Autozubehör	3,4	1,3	38	-2,1
Sonstiger Einzelhandel**	3,6	2,4	67	-1,2
<b>Gesamt</b>	<b>413,8</b>	<b>338,1</b>	<b>82</b>	<b>-75,7</b>
**	Glas, Porzellan, Keramik			
**	u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken / Münzen, Kinderwagen			
Quelle:	BBE-Erhebungen November 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)			

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Stadt Pulheim in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu. Auffällig ist, dass fast alle der in Pulheim vorhandenen Sortimente eine Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % aufweisen. Somit liegen in fast allen Sortimenten - teilweise sehr hohe - Kaufkraftabflüsse vor.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität im Überblick



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Augenoptik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen, eigene Erhebungen November 2020

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** werden noch vergleichsweise hohe Kennziffern verzeichnet, die jedoch auch alle unter 100 % liegen. Umsatzstärkstes Sortiment ist der Bereich der Drogeriewaren, in dem eine Einzelhandelszentralität von rd. 76 % Ausdruck einer relativ guten Versorgungssituation ist. Mit 71 % liegt die Zentralität im Lebensmittelsegment hinter den Drogeriewaren. Trotz einer vergleichsweise hohen Bindung fließen per Saldo rd. 44,0 Mio. € p.a. der vorhandenen Kaufkraft im Lebensmittelsegment an Angebotsstandorte außerhalb von Pulheim ab. Im Segment pharmazeutische / medizinische / orthopädische Artikel ist eine vergleichsweise geringe Kaufkraftbindungsquote festzustellen (rd. 50 %).

Bei den **zentrenrelevanten Sortimenten** sind ebenfalls fast ausschließlich negative Kaufkraftsalden festzustellen. Die geringste Kaufkraftbindung liegt in der Warengruppe Unterhaltungselektronik vor. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt in dieser Warengruppe nur 18 %. Die absolut gesehen höchsten Kaufkraftabflüsse sind mit rd. 23,4 Mio. € im Bekleidungs- und Wäschesegment festzustellen. Lediglich in der Warengruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel“ lassen sich Kaufkraftzuflüsse in Höhe von jährlich 3,5 Mio. € feststellen.

Werden die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** betrachtet, so sind hier in den Sortimenten „Möbel, Küchen“, „Lampen und Leuchten“ sowie „Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche“

Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Insbesondere im Sortiment Möbel sind bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 379 % sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von rd. 69,4 Mio. € p.a. festzustellen.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass im Mittelzentrum Pulheim in den meisten Sortimenten deutliche Angebotsdefizite zu erkennen sind, die in relativ geringen Kaufkraftbindungsquoten ihren Ausdruck finden. Es ist davon auszugehen, dass vor allem bei Bedarfsgütern bevorzugt die attraktiven Einkaufsalternativen des benachbarten Oberzentrums Köln aufgesucht werden.

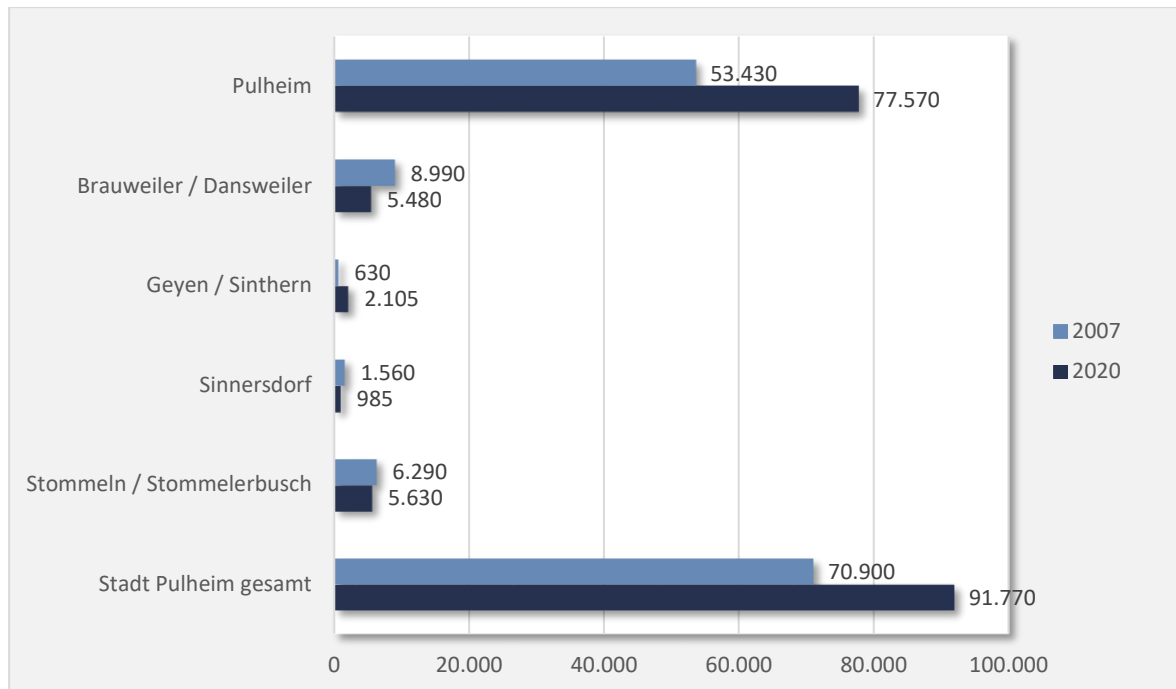
### 3.4 Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Pulheim im Zeitraum 2007 bis 2020

Die Stadt Pulheim hat seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2007 im Hinblick auf die Zahl der Betriebe eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung durchlaufen. So hat die Zahl der Betriebe um 83 Betriebsstätten - von 287 auf 204 Einzelhandelsgeschäfte - und damit um rd. 29 % abgenommen. Dagegen weist die Verkaufsfläche einen deutlichen Zuwachs um rd. 29 % (+ rd. 20.870 m<sup>2</sup> VKF ausgehend von 70.900 m<sup>2</sup>) auf. Entsprechend liegt auch die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit derzeit rd. 1,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner deutlich über dem Niveau des Jahres 2007 (rd. 1,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner).

Differenziert nach Stadtteilen / Siedlungsräumen der Stadt Pulheim ergibt sich folgendes Bild:

- Seit der letzten gesamtstädtischen Verkaufsflächenerhebung im Jahr 2007 hat sich die Verkaufsfläche im **Stadtteil Pulheim** deutlich um rd. 45 % erhöht. Somit konnten insbesondere die Eröffnung des Möbelhauses Segmüller, aber beispielsweise auch die Ansiedlungen des großflächigen C & A-Bekleidungskaufhauses sowie von Rossmann, Deichmann und Kik in der Pulheimer Innenstadt und des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes in der Sonnenallee die Schließung der Einzelhandelsbetriebe Kaufring in der Pulheimer Innenstadt sowie von Zentex, Mam-Markenmöbel und Etzbach Kreatives Wohnen mehr als kompensieren.
- Im Siedlungsraum **Brauweiler / Dansweiler** hat die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2007 deutlich um rd. 39 % abgenommen, was im Wesentlichen auf die Schließung aller Geschäfte in der Abtei-Passage, des Uncle-Sam-Werkverkaufs und von Blumen Jonkheer zurückzuführen ist.
- Die Verkaufsflächenentwicklung im Siedlungsraum **Stommeln / Stommelerbusch** ist trotz der im Vergleichszeitraum erfolgten Eröffnung des Aldi Süd-Marktes seit 2007 negativ verlaufen, was sich in einem Verkaufsflächenrückgang um rd. 10 % niederschlägt. Dies ist u. a. damit zu begründen, dass in der vorliegenden Untersuchung die Baumschule Becker anders als in der Vorgängeranalyse nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet wird.
- Der Siedlungsraum **Geyen / Sinthern** verbucht durch die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes mit Getränkemarkt (Rewe) eine positive Verkaufsflächenentwicklung, während sich die Verkaufsfläche in **Sinnersdorf** wiederum deutlich reduziert hat.

Abbildung 11: Entwicklung der Verkaufsfläche in der Stadt Pulheim 2007 – 2020



Quelle: eigene Berechnungen

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass die positive Einzelhandelsentwicklung in den letzten Jahren insbesondere auf die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller mit rd. 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurückzuführen ist. Hierdurch weist die Kernstadt Pulheim eine überaus positive Verkaufsflächenentwicklung auf, während in den übrigen Stadtteilen bzw. Siedlungsräumen – mit Ausnahme von Geyen / Sinthern – eine Verkaufsflächenreduzierung festzustellen ist.



## 4 Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim

Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebote werden als Komplementärnutzungen zusammengefasst, da diese Nutzungen nicht in Konkurrenz zum Einzelhandel stehen, sondern das Grundversorgungsangebot erst vervollständigen und die Versorgungssituation bei räumlicher Nähe zueinander für Kunden optimieren. Entsprechend soll im Folgenden in Ergänzung zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Daseinsvorsorge in der Stadt Pulheim, d. h., die öffentliche Gewährleistung eines ausreichenden Angebotes haushalts- und gemeinwohlorientierter Güter und Dienstleistungen sowie deren angemessene Zugänglichkeit bewertet werden.

Im Stadtgebiet von Pulheim gibt es derzeit insgesamt 676 Dienstleistungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe und Hotels. Die größte Anzahl an Komplementärnutzungen entfällt mit insgesamt 408 Nutzungen auf die Gruppe der sonstigen Dienstleistungen, denen unter anderem Versicherungen, Banken, Frisöre und Reisebüros zugeordnet sind.

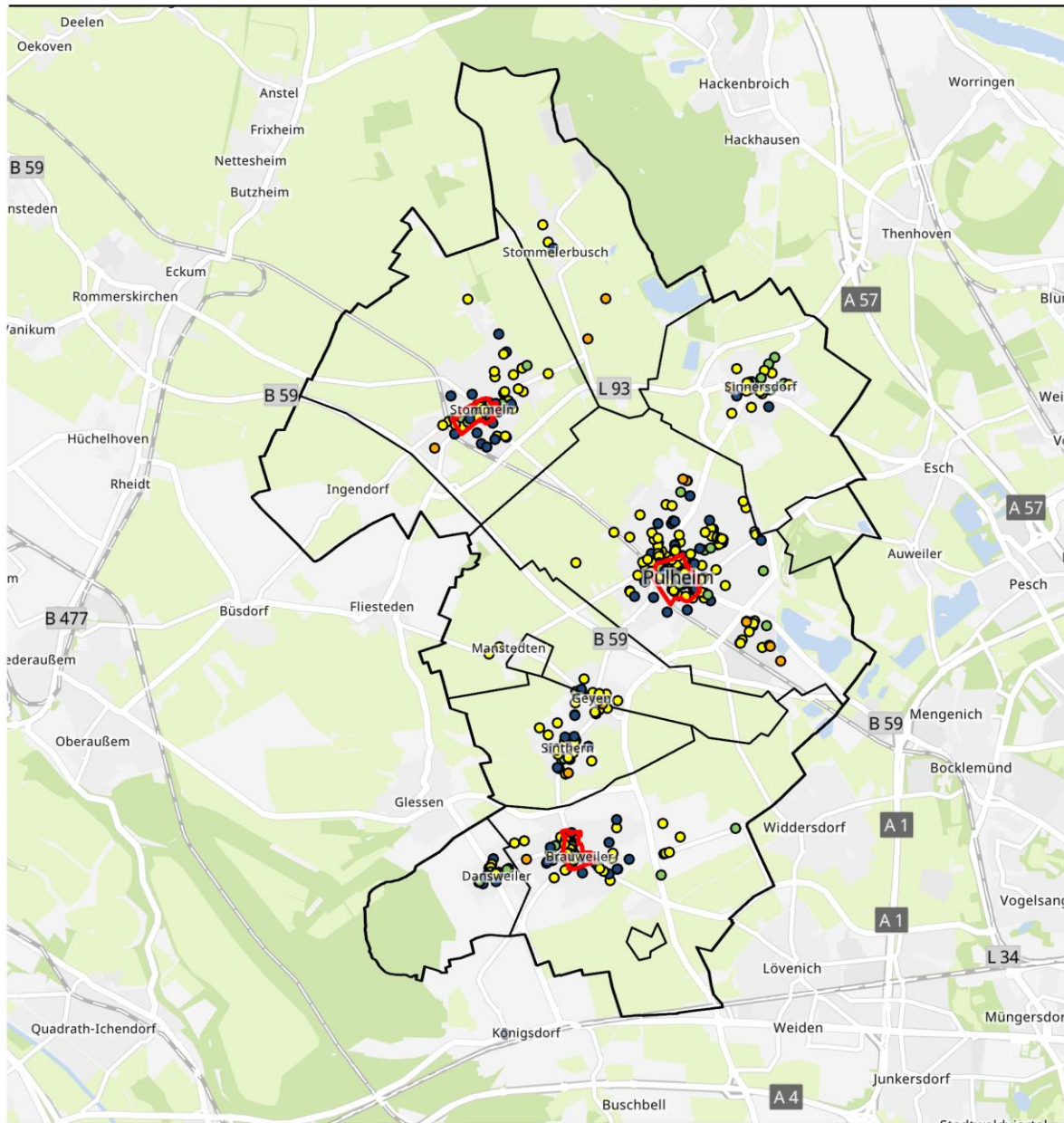
**Tabelle 8: Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim**

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	Angebotsschwerpunkt
Bildung, Gesundheit	137	Schulen, Weiterbildungsstätten, Ärzte, sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen
Sonstige Dienstleistungen	408	sonstige öffentliche Einrichtungen, Frisör, Bank, Versicherung, Reisebüro u. a.
Freizeit und Kultur	28	Fitnessstudio, Spielhalle, Kino, Sporteinrichtung, Theater u. a.
Gastronomie / Hotellerie	103	Cafés, Gaststätten, Imbiss, Restaurants, Hotel
<b>Summe</b>	<b>676</b>	<i>J.</i>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

Die höchste Anzahl an Komplementärnutzungen findet sich mit 355 Betrieben im Siedlungsraum Pulheim, gefolgt von Brauweiler / Dansweiler mit 111 und Stommeln / Stommelerbusch mit 110 Komplementärnutzungen. Die absolute Ausstattung mit Komplementärnutzungen ist in den Siedlungsräumen Geyen / Sinthern (67 Komplementärnutzungen) und Sinnersdorf (33 Komplementärnutzungen) dagegen deutlich geringer. Bezogen auf die Einwohnerzahl verfügen die Siedlungsräume Pulheim, Geyen / Sinthern und Stommeln / Stommelerbusch über die größte Dichte an Komplementärnutzungen.

Abbildung 12: Verteilung der Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim



Komplementärnutzung in der Stadt Pulheim

- Bildung / Gesundheit
- Freizeit und Kultur
- Gastronomie / Hotellerie
- Dienstleistungen
- Zentraler Versorgungsbereich
- Siedlungsraum

N  
Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

Tabelle 9: Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim nach Stadtteilen

Stadtteil / Siedlungsraum	Einwohner	Komplementärnutzungen	Komplementärnutzungen pro 1.000 Einwohner
Pulheim	22.652	355	15,7
Brauweiler / Dansweiler	11.111	111	10,0
Geyen / Sinthern	5.797	67	11,6
Sinnersdorf	5.475	33	6,0
Stommeln / Stommelerbusch	9.159	110	12,0
<b>Summe</b>	<b>54.194</b>	<b>676</b>	<b>12,5</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

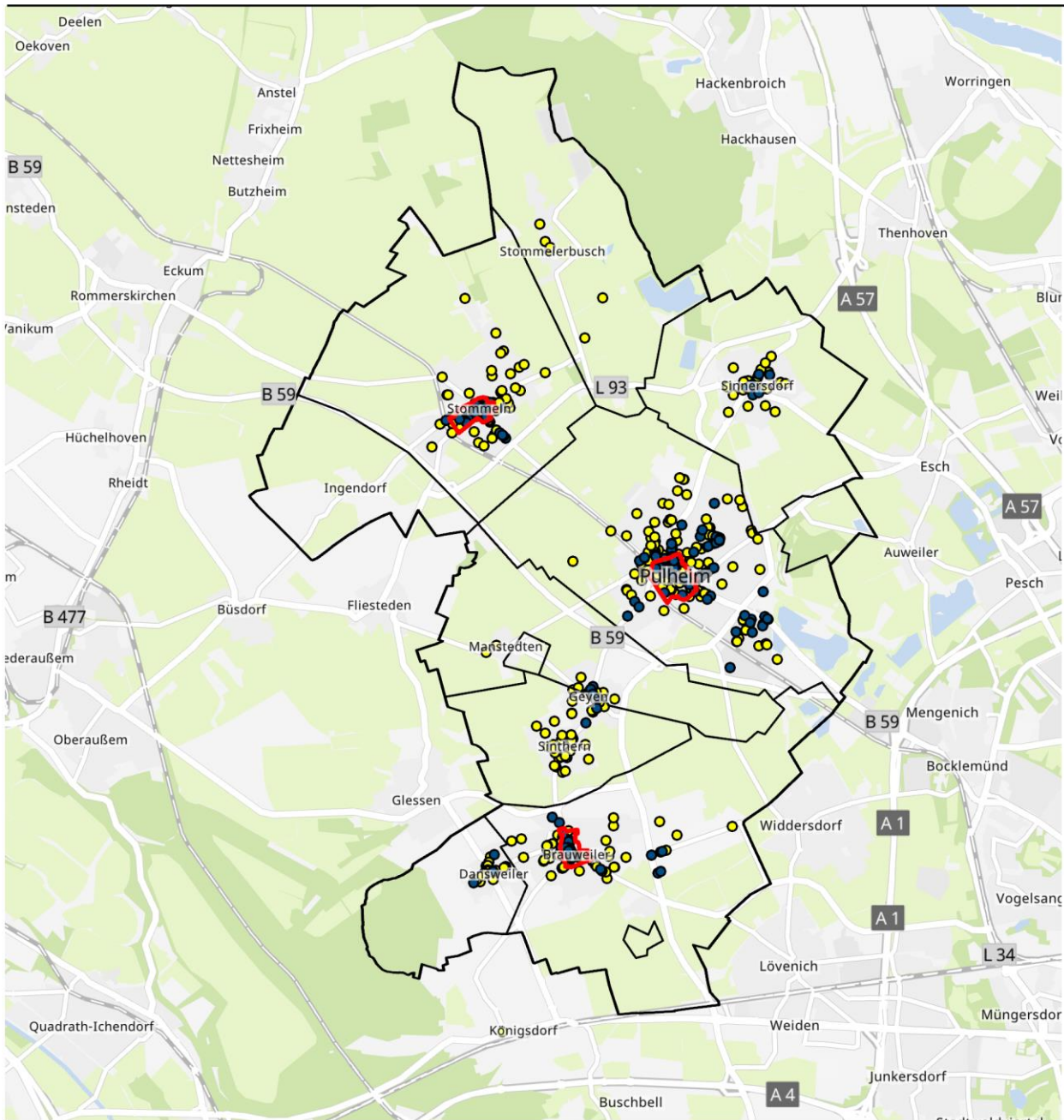
Der vorstehenden Karte und Tabelle ist zu entnehmen, dass sich die Verteilung der Komplementärnutzungen im Wesentlichen an den Siedlungsbereichen der Stadt Pulheim orientiert und auf das Stadtgebiet verteilt mehrere größere Agglomerationsräume bildet, die sich im Wesentlichen auf die Kernbereiche der Siedlungsräume konzentrieren.

Unterschieden nach Nutzungen zeigen sich in der räumlichen Verteilung bei einzelnen Komplementärnutzungen deutliche Standortpräferenzen. So sind beispielsweise Banken und Sparkassen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen Pulheim, Brauweiler und Stommeln bzw. in den übrigen Ortskernen (Sinnersdorf, Geyen, Sinthern) der Stadt Pulheim verortet. Versicherungen, Rechtsanwälte und Steuerberater hingegen lassen sich nicht eindeutig räumlich zuordnen, weisen aber zumindest einen hohen Wohngebietsbezug auf. Freizeit- und Sporteinrichtungen sind je nach Art der Nutzung in zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Theater, Spielhallen) und / oder in Randlandlagen (z. B. Fitnessstudios, Spielhallen, Sportvereine) vertreten. Gesundheitseinrichtungen konzentrieren sich ebenfalls auf die Kernbereiche der Siedlungsräume, sind jedoch aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung nicht in allen Stadtteilen vertreten (Manstedten, Ingendorf, Stommelerbusch, Orr).

Vergleicht man die Standorte der Komplementärnutzungen mit denen der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Pulheim fällt auf, dass sich die Komplementärnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. in den Ortskernen auf die Standorte des Einzelhandels konzentrieren. Im Vergleich zum Einzelhandel ergibt sich jedoch eine größere Streuung bei den Komplementärnutzungen, sodass auch eine höhere Zahl an Komplementärnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ortskerne vorzufinden ist. Hierbei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die Anzahl an Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim mit 676 Nutzungen mehr als dreimal so hoch ist wie die der Einzelhandelsbetriebe (204 Einzelhandelsbetriebe).



Abbildung 13: Verteilung von Einzelhandel und Komplementärnutzung in der Stadt Pulheim



**Komplementärnutzung in der Stadt Pulheim**

- Einzelhandel
- Komplementärnutzung
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Siedlungsraum

N  
Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

Unterschieden nach Lage innerhalb und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zeigt sich, dass sich 286 Komplementärnutzungen (rd. 42 %) innerhalb und 390 Komplementärnutzungen (rd. 58 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pulheim befinden. Bei einer genaueren Differenzierung nach Art der Nutzung weist nur die Gruppe „Gastronomie / Hotellerie“ einen deutlichen Zentrenbezug auf.

**Tabelle 10: Komplementärnutzungen in der Stadt Pulheim nach Lage**

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	innerhalb ZVB	außerhalb ZVB	
Bildung, Gesundheit	58	79	Schulen, Weiterbildungsstätten, Ärzte, sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen
Sonstige Dienstleistungen	163	245	sonstige öffentliche Einrichtungen, Frisör, Bank, Versicherung, Reisebüro u. a.
Freizeit und Kultur	11	17	Fitnessstudio, Spielhalle, Kino, Sporteinrichtung, Theater u. a.
Gastronomie / Hotellerie	54	49	Cafés, Gaststätten, Imbiss, Restaurants, Hotel
<b>Summe</b>	<b>286</b>	<b>390</b>	<i>J.</i>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

## 5 Zentrale Versorgungsbereiche

### 5.1 Pulheimer Innenstadt

Die Innenstadt von Pulheim stellt - wie auch in der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2007 - den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt dar. Die Nutzungsstruktur, die gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt, ist durch Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen bestimmt.

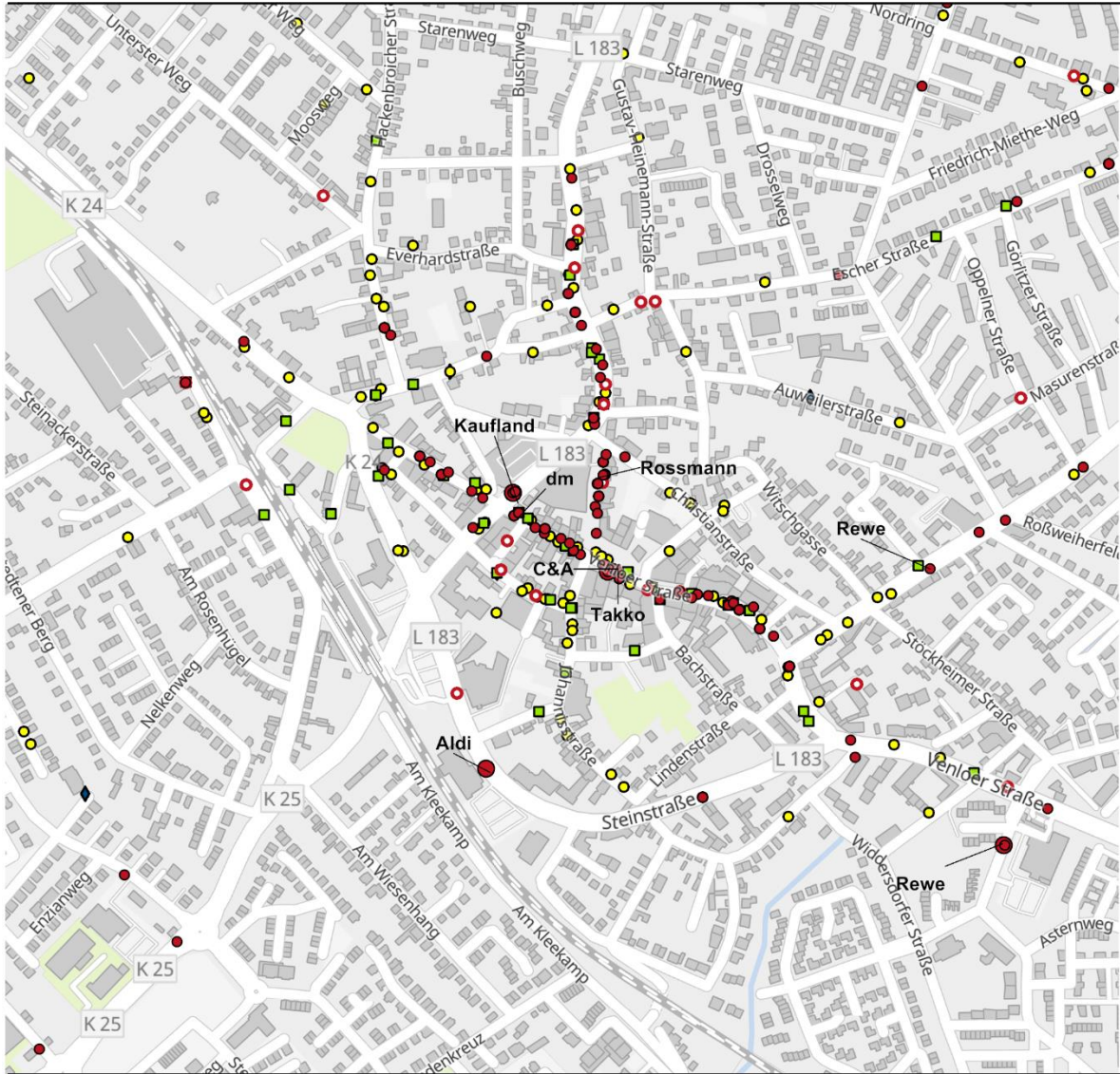
Das Versorgungszentrum Pulheimer Innenstadt ist wie folgt zu charakterisieren, wobei zunächst auf die städtebauliche Situation und dann auf das Einzelhandelsangebot der Innenstadt eingegangen wird:

#### Städtebauliche Situation

- Als wesentliches Charakteristikum der Innenstadt ist eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen anzuführen. Die Nachbarschaft der Versorgungseinrichtungen führt zu Verbundeffekten bei Einkäufen und Erledigungen, sodass eine Agglomerationswirkung der verschiedenen Anbieter von Waren und Dienstleistungen vorliegt.
- Die räumliche Ausdehnung der Innenstadt erstreckt sich in West-Ost-Richtung entlang der Venloer Straße zwischen Paul-Decker-Platz und Steinstraße auf rd. 600 Metern. In Nord-Süd-Richtung liegt mit rd. 500 Metern zwischen Escher Straße und Steinstraße eine etwas geringere Ausdehnung vor. Im Verhältnis zur Ortsgröße ist die räumliche Ausdehnung der Pulheimer Innenstadt als vergleichsweise groß dimensioniert anzusehen. Hierdurch wird die fußläufige Erlebbarkeit des gesamten Zentrums eingeschränkt.
- Die funktionalen Schwerpunkte der Innenstadt bilden der mittlere Abschnitt der Venloer Straße sowie der südliche Abschnitt des Straßenzuges „Auf dem Driesch“. Hier befindet sich die größte Dichte an Einzelhandelsbetrieben mit einem nahezu durchgehenden Einzelhandelsbesatz in den Erdgeschosslagen. Aus dieser hohen Innenstadt-charakteristischen funktionalen Dichte resultiert eine vergleichsweise hohe Passantenfrequenz in diesen Bereichen.
- Der südliche Abschnitt des Straßenzuges „Auf dem Driesch“ ist als Fußgängerzone ausgebaut; der mittlere Abschnitt der Venloer Straße ist lediglich verkehrsberuhigt. Die Attraktivität der Hauptgeschäftslagen und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Venloer Straße werden somit durch eine höhere Verkehrsbelastung und straßenbegleitendes Parken deutlich eingeschränkt.



Abbildung 14: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Pulheimer Innenstadt



Einzelhandelsstruktur Innenstadt

Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>

- ≤ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- Leerstand
- Gastronomie
- Dienstleistung
- ◆ Öffentliche Einrichtungen
- ▲ Handwerk

N  
Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

- Eine zusätzliche Einschränkung der Erlebnisqualität des Hauptgeschäftsbereichs ergibt sich daraus, dass kein wirklicher „Kundenrundlauf“ vorliegt. So befindet sich im Abschnitt der Farehamstraße zwischen Venloer Straße und dem Straßenzug „Auf dem Driesch“ zwar der Hauptmagnetbetrieb Kaufland, allerdings ist die Attraktivität dieses Bereiches v. a. durch die Ausrichtung des Haupteingangsbereiches dieses Magnetbetriebes in Richtung Venloer Straße und die Zufahrt zum Kaufland-Parkhaus deutlich eingeschränkt, sodass hier keine wirkliche Lauflage besteht.
- In den an die Hauptgeschäftslagen angrenzenden Innenstadtbereichen nehmen Besattdichte und Kundenfrequenz deutlich ab. Zu den Nebenlagen zählen insbesondere die Alte Kölner Straße, die Johannisstraße, die Levenkaulstraße, die Christianstraße, die Bachstraße und die Lindenstraße, die stärker durch private Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Wohnnutzungen geprägt werden.
- Den südlichen Abschluss der Innenstadt stellt ein großflächiger Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt dar. Die Anbindung des Magnetbetriebes an die übrigen Geschäftslagen ist allerdings nicht als optimal zu bewerten. Als räumliche Barriere wirkt insbesondere die verkehrlich gut frequentierte Steinstraße; zudem besteht keine Sichtbeziehung zu den Hauptgeschäftsbereichen. Aufgrund der eingeschränkten räumlich-funktionalen Verknüpfung mit dem gewachsenen Bestand der Innenstadt können die zahlreichen klein strukturierten Einzelhandelsfachgeschäfte nur eingeschränkt an der Frequenz- und Attraktionswirkung dieses Magnetbetriebes partizipieren.
- Eine zusätzliche Frequenzwirkung geht von öffentlichen Einrichtungen aus, die sich im Süden des Zentrums bündeln. Hierzu zählen das Rathaus, das Kultur- und Medienzentrum, die Stadtbibliothek, die Polizei und ein Seniorenzentrum. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich ein Hotel (Hotel Ascari).
- Die Pulheimer Innenstadt ist für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gut erreichbar. Durch den im Westen angrenzenden Bahnhof besteht eine Anbindung an das überörtliche Bahnnetz, die qualitativ als gut zu bewerten ist, quantitativ in den Stoßzeiten allerdings nicht ausreicht. Die innerörtliche Erschließung mit dem ÖPNV wird auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen durch Bushaltestellen innerhalb der Innenstadt gesichert. Die Erschließung durch den MIV wird durch mehrere Einfallstraßen (Venloer Straße, Orrer Straße, Worringer Straße, Geyener Straße) gesichert. Für Ortsunkundige ist die Erreichbarkeit aufgrund einer ausbaufähigen Wegeführung verbesserungsbedürftig.
- Die Situation des ruhenden Verkehrs ist als suboptimal zu bewerten. Bei den wichtigsten Parkmöglichkeiten im Kaufland-Parkhaus (rd. 240 Pkw-Stellplätze), ehem. Kaufring-Tiefgarage (rd. 90 Pkw-Stellplätze), auf einem Parkplatz westlich der Steinstraße bzw. nördlich des Aldi Süd-Lebensmitteldiscounters (rd. 400 Pkw-Stellplätze inkl. P & R), Alte Kölner Straße / Venloer Straße (rd. 100 Pkw-Stellplätze) und straßenflankierend entlang der Venloer Straße (rd. 45 Pkw-Stellplätze mit Parkscheinplicht) besteht insbesondere zu Spitzenzeiten hoher Parkdruck.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Laut Mobilitätskonzept und ISEK Pulheim stellt sich die Parkplatzsituation für den ruhenden Verkehr in der Ortsmitte von Pulheim (Zentralort) angespannt dar. So ergab eine Parkraumerhebung vom 09. April bis 11. April 2019 eine Auslastung von rd. 94 % zur Haupteinkaufszeit (11:30 Uhr).



## Einzelhandelsangebot

- Die Innenstadt weist insgesamt 81 Einzelhandelsbetriebe (rd. 40 % der in der Stadt Pulheim ansässigen Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von rd. 16.180 m<sup>2</sup> (rd. 18 %) und einem Umsatzvolumen von rd. 73,6 Mio. € (rd. 25 %) auf. In der Pulheimer Innenstadt sind Angebote aller Bedarfsbereiche vorhanden. Die Angebotsschwerpunkte liegen bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Bekleidung.
- Durch eine relativ hohe Anzahl innerstädtischer Betriebe verfügt die Innenstadt über eine breite Angebotsvielfalt mit einem Mix aus typischen Filialbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften. Die Angebotsqualität und das Preisniveau sind überwiegend dem mittleren Segment zuzuordnen.
- Als größte Einzelhandelsbetriebe sind der Kaufland-Verbrauchermarkt (rd. 3.850 m<sup>2</sup> VKF), das Bekleidungskaufhaus C & A (rd. 1.200 m<sup>2</sup> VKF) und der Lebensmitteldiscountmarkt Aldi Süd (rd. 1.050 m<sup>2</sup> VKF) hervorzuheben. Aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb der Innenstadt dürfte die größte Frequenzwirkung von dem Verbrauchermarkt und dem Bekleidungskaufhaus ausgehen.
- Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb relativ klein. Der kleinstrukturierte Einzelhandelsbesatz, der häufig aus inhabergeführten Geschäften besteht und zu einem individuellem Erscheinungsbild führt, verleiht der Pulheimer Innenstadt auf der einen Seite ein bestimmtes Maß an Vielfalt und Identität. Auf der anderen Seite besteht jedoch auch die Gefahr, dass die kleinteiligen Betriebe längerfristig häufig keine betriebswirtschaftlich rentablen Ergebnisse erwirtschaften können.
- Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion der Pulheimer Innenstadt gibt es neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks und wenigen kleinen Fachgeschäften, einen Verbrauchermarkt (Kaufland) und einen Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd). Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auf die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann sowie mehrere Apotheken hinzuweisen.
- Auf dem Marktplatz vor dem Rathaus findet in städtebaulich attraktivem Ambiente zudem jeden Dienstag und Freitag von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr der Wochenmarkt statt. Angeboten werden hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Haus- und Heimtextilien sowie Topf- und Gemüsepflanzen. Vom Wochenmarkt, der v. a. zusätzliche Nahversorgungsfunktionen übernimmt, geht eine zusätzliche Frequenzwirkung aus.
- Die Innenstadt von Pulheim hat seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2007, auch wenn im Hauptgeschäftsbereich zwischenzeitlich insbesondere C & A, Deichmann, Kik und Rossmann eröffnet haben, eine negative Einzelhandelsentwicklung durchlaufen. Die Zahl der Betriebe hat sich in diesem Zeitraum von 89 Betriebsstätten auf 81 Einzelhandelsgeschäfte verringert. Die Verkaufsfläche zeigt insgesamt ein Minus um rd. 1.950 m<sup>2</sup>. So konnte insbesondere der Verlust des mehrgeschossigen Kaufhauses Kaufring (rd. 3.800 m<sup>2</sup> VKF) durch die Ansiedlung von Einzelhandel - lediglich im Erdgeschoss des ehemaligen Kaufhauses (Deichmann, Kik und Rossmann) - nicht vollumfänglich kompensiert werden.
- Ergänzungsbedarf wird insbesondere im Textilbereich gesehen, wo beispielsweise ein breiteres Angebot u. a. mit einem Herrenausstatter und mehreren Anbietern im Bereich Junge Mode wünschenswert wäre. Auch im Segment der Unterhaltungselektronik wäre eine Arrondierung zu begrüßen.

### Komplementärnutzungen

- Die in der Innenstadt von Pulheim ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden durch 161 Komplementärnutzungen ergänzt, die – allerdings nachgeordnet – wie der Einzelhandel als Frequenzbringer für das Hauptzentrum anzusehen sind. Der größte Anteil dieser Komplementärnutzungen entfällt auf den Bereich sonstige Dienstleistungen mit 95 Betrieben, gefolgt von Gastronomie / Hotellerie mit 31 Betrieben.

**Tabelle 11: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt**

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	Angebotsschwerpunkt
Bildung, Gesundheit	28	Schulen, Weiterbildungsstätten, Ärzte, sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen
Sonstige Dienstleistungen	95	sonstige öffentliche Einrichtungen, Frisör, Bank, Versicherung, Reisebüro u. a.
Freizeit und Kultur	7	Fitnessstudio, Spielhalle, Kino, Sporteinrichtung, Theater u. a.
Gastronomie / Hotellerie	31	Cafés, Gaststätten, Imbiss, Restaurants, Hotel
<b>Summe</b>	<b>161</b>	<i>J.</i>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

- Im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt befinden sich insgesamt 242 Erdgeschossnutzungen (81 Einzelhandel und 161 Komplementärnutzungen). Dabei verfügt die Pulheimer Innenstadt über ein weitgehend vollständiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Darüber hinaus ist auf 18 Leerstände hinzuweisen.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

Tabelle 12: Nutzungsstruktur im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Einzelhandelsbetriebe	81
Komplementärnutzungen	161
Leerstände	15
<b>Summe</b>	<b>257</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (ggf. Rundungsdifferenzen)

- Ein maßvoller Leerstand von Ladenlokalen ist zunächst als Zeichen der „natürlichen“ Fluktuation zu verstehen und kann auch ein Zeichen der Innovation und Weiterentwicklung einer Handelslage sein. Ein Leerstand wird erst dann zu einem Problem, wenn er sich verfestigt und ausdehnt, wenn Ladenlokale – insbesondere größere Ladenlokale – über einen längeren Zeitraum leer stehen, Lücken nicht nur optisch in den Lauflagen, sondern auch im Angebot entstehen und dadurch der verbleibende Geschäftsbesatz in einen Trading-Down-Prozess rutscht. Eine Abwärtsspirale, die geprägt ist von kontinuierlichen Attraktivitätsverlusten des Standorts. Stichworte sind hierbei Qualitätsverluste und eine Banalisierung des Angebots, Sortimentslücken, Unterbrechung der Lauflagen durch Leerstände und Mindernutzungen (Erlebnislücken), funktional gestalterisch sinkende Attraktivität, Imageverluste.
- Aus dem Verhältnis von 15 Leerständen zu den insgesamt 242 in den Erdgeschossen befindlichen Gewerbeflächen des Hauptzentrums ergibt sich eine Leerstandsquote von rd. 6 %, die auf erste Probleme hinsichtlich der baulichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen als Handelsstandort hinweist. Eine Häufung der Leerstände ist in den Nebenlagen erkennbar, während v. a. die Hauptgeschäftslagen (mittlerer Abschnitt der Venloer Straße und „Auf dem Driesch“) eine stabile Einzelhandels- und Vermietungssituation aufweisen. So sind die Leerstände zum Teil Ausdruck der zu großen räumlichen Ausdehnung der Pulheimer Innenstadt.
- Wie bereits erwähnt, verringern neben den Ladenleerständen auch Mindernutzungen die Einkaufsattraktivität. Indikatoren, die auf Mindernutzung hinweisen, sind beispielsweise ein verstärktes Auftreten von "unerwünschten" Nutzungen (Spielotheken, Wettbüros, Sex-Shops etc.). Des Weiteren können reine Dienstleistungsstandorte, welche den Geschäftsbesatz unterbrechen, eine höhere Fluktuation und ein höherer Anteil an Ladenleerständen Anzeichen für eine Mindernutzung sein.
- In der Pulheimer Innenstadt lassen sich neben den 18 Leerständen noch zwei Spielhallen verorten. Sonstige Mindernutzungen sind in der Pulheimer Innenstadt nicht vorzufinden.

Aufgrund einer Konzentration von (strukturprägenden) Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen zeichnet sich die Innenstadt als wichtiger, die mittelzentralen Einzelhandelsfunktionen prägender Versorgungsstandort der Stadt Pulheim aus. Allerdings bestehen auch Strukturprobleme, sodass eine Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung als Einzelhandelsstandort notwendig ist.

Im Fazit ist festzuhalten, dass zur Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen der Schwerpunkt auf die Stabilisierung der Innenstadt durch die Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe gelegt werden sollte, um durch Verbundeffekte mit neuen Betrieben die Sicherung der vorhandenen Strukturen zu gewährleisten.

## 5.2 Ortsmitte Brauweiler

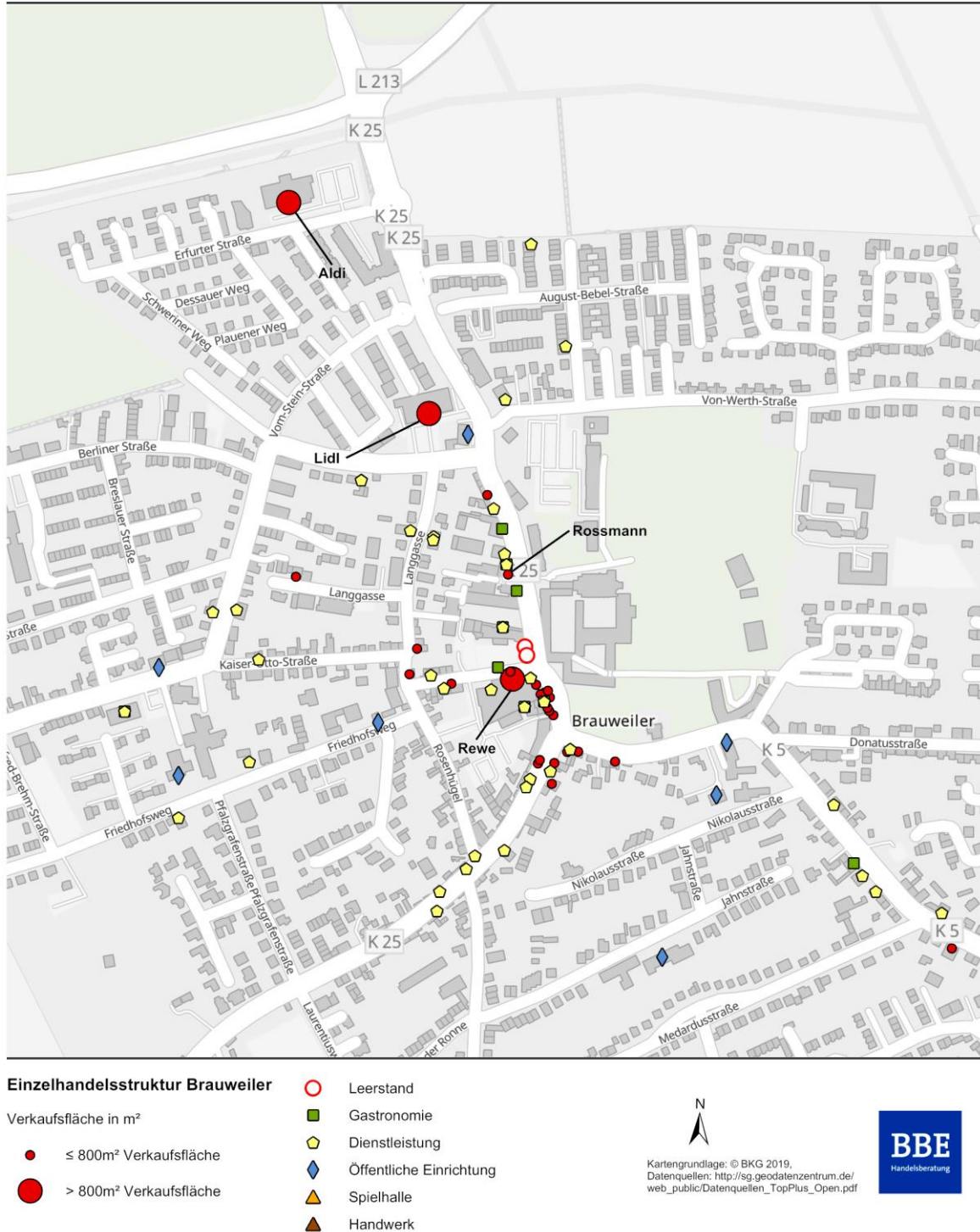
Im Stadtteil Brauweiler befindet sich der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte. Konkret erstreckt sich der Hauptfunktionsbereich der Ortsmitte entlang der Ehrenfriedstraße zwischen der Mathildenstraße im Süden und dem Konrad-Adenauer-Platz im Norden sowie des nordwestlichen Abschnitts der Mathildenstraße und des nördlichen Abschnitts der Bernhardstraße.

Als städtebauliche Besonderheit der Ortsmitte Brauweiler ist die Abtei Brauweiler hervorzuheben. Vor allem mit ihrer romanischen Abteikirche St. Nikolaus mit einem hoch aufragenden Westbau prägt die Abtei Brauweiler als städtebauliche Dominante nicht nur das Ortsbild von Brauweiler, sondern bildet zugleich das weithin sichtbare Wahrzeichen der Ortschaft Brauweiler und übernimmt wesentliche kulturelle und touristische Funktionen sowie eine wichtige Orientierungsfunktion – insbesondere für ortsunkundige Besucher.

Die Versorgungsfunktion der Brauweiler Ortsmitte bezieht sich im Wesentlichen auf den Siedlungsraum Brauweiler / Dansweiler. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass in Brauweiler noch unbebaute Allgemeine Siedlungsbereiche bestehen, sodass Potenziale für die Ausweisung weiterer Wohnbaugebieten vorliegen.

Die Ortsmitte von Brauweiler weist eine breit gefächerte Angebotsstruktur mit Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben, privaten und öffentlichen Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben auf. Der donnerstags von 07:00 bis 13:00 Uhr vor der Abtei stattfindende Wochenmarkt erhöht die Nutzungsvielfalt der zentralen Ortsmitte.

Abbildung 15: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Ortsmitte Brauweiler



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

Die höchste Nutzungsdichte liegt im Bereich der Ehrenfriedstraße und der nördlichen Bernhardstraße vor. Auffällig ist, dass die Erdgeschoss-Nutzflächen fast im gesamten Geschäftsbereich mit Wohnnutzung durchsetzt sind und mit Ausnahme der Bereiche Ehrenfriedstraße und nördliche Bernhardstraße im gesamten Zentrum Wohnnutzungen bereits den Nutzungsmix dominieren. Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit des Zentrums werden durch eine vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt.

Die Frequenz in der Ortsmitte von Brauweiler wird durch einen zentral gelegenen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) gesichert. Der Supermarkt verfügt u. a. aufgrund einer unzureichenden Verkehrsführung und eines eingeschränkten Pkw-Stellplatzangebots über suboptimale Standortbedingungen. Die Magnetfunktion des Supermarktes wird zudem deutlich dadurch eingeschränkt, dass der Eingang zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, weshalb dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist.

Neben dem Rewe-Supermarkt sind in Brauweiler zwei großflächige Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi Süd und Lidl) ansässig. Während der Lidl-Markt zumindest noch im Raumbezug des Ortskerns angesiedelt ist, befindet sich der Aldi Süd-Markt in einer Randlage des Stadtteils. Die funktionale Verknüpfung des Aldi Süd-Standorts mit dem Ortskern ist deutlich eingeschränkt, sodass von diesem Betrieb keine Magnetwirkungen für den Einzelhandel der Ortsmitte ausgehen dürften.

Unter einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist auch die Abtei-Passage von besonderem Interesse für die Ortsmitte von Brauweiler. Hierbei handelt es sich um eine dreigeschossige Einkaufspassage. Dominiert wird die Einkaufspassage durch eine ausladende Treppenanlage, die viel Platz in Anspruch nimmt. Die Ladeneinheiten sind recht klein dimensioniert. Die Abtei-Passage wurde vom Eigentümer, der einen Abriss und Neubau plant, zwischenzeitlich leergezogen.

Insgesamt sind in der Ortsmitte von Brauweiler 24 Betriebe mit etwa 3.760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig, die zusammen einen Jahresumsatz von etwa 24,8 Mio. € tätigen.

Der Einzelhandelsbesatz ist kleinteilig strukturiert, da die Betriebe im Durchschnitt über eine Verkaufsfläche von rd. 157 m<sup>2</sup> verfügen. Von den erhobenen Betriebsstätten weisen lediglich sieben Betriebe Verkaufsflächen von über 100 m<sup>2</sup> auf, 13 Betriebe verfügen über maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Neben dem Einzelhandelsbesatz ist zudem auf die Komplementärnutzungen im Nebenzentrum Brauweiler einzugehen. Das Nebenzentrum Brauweiler umfasst insgesamt 62 Komplementärnutzungen, wobei der größte Anteil auf die sonstigen Dienstleistungen mit 41 Betrieben entfällt.

Trading-Down-Tendenzen sind aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Anzahl an Leerständen und Mindernutzungen im Nebenzentrum Brauweiler nur im Bereich der leergezogenen Abtei-Passage zu erkennen.

Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 hat sich die Wettbewerbssituation des Einzelhandels in Brauweiler durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Köln-Widdersdorf deutlich verschärft. Die Einkaufsorientierung der Brauweiler Bürger dürfte sich demnach nun nicht mehr hauptsächlich auf Köln-Weiden, sondern zudem sehr stark auch auf Köln-Widdersdorf ausrichten. Auch ist davon auszugehen, dass sich durch die Ansiedlung eines modernen Rewe-Supermarktes mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Bergheim-Glessen der Wettbewerb für die örtlichen Lebensmittelmärkte noch weiter verschärft hat.



Die wesentlichen Veränderungen des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Brauweiler seit dem Jahr 2007 lassen sich bezogen auf den in der Vorläuferuntersuchung abgegrenzten Raum wie folgt zusammenfassen:

- Die Zahl der Betriebe (- 11 Betriebe) ist zurückgegangen,
- die Verkaufsflächen (rd. + 390 m<sup>2</sup> VKF) und der Umsatz (rd. + 7,4 Mio. €) haben sich dagegen positiv entwickelt.

### 5.3 Ortsmitte Stommeln

Die Ortsmitte Stommeln liegt im nördlichen Stadtgebiet von Pulheim im Stadtteil Stommeln. Das Zentrum ist rund vier Kilometer von der Pulheimer Innenstadt entfernt.

In der Ortsmitte von Stommeln befindet sich eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für den Stadtraum Stommeln / Stommelerbusch / Ingendorf übernimmt. Als funktionaler Schwerpunkt des Einzelhandels der Stommelner Ortsmitte lässt sich der Kreuzungsbereich Venloer Straße / Hauptstraße / Josef-Gladbach-Platz identifizieren. Im Bereich der Hauptstraße zwischen Eschgasse und der Einmündung Josef-Gladbach-Platz / Kattenberg findet sich ein Handelsangebot mit verdichtetem Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. In den angrenzenden Bereichen ist der Handelsbesatz weiter gestreut und auch in den Erdgeschossen verstärkt mit Wohnnutzungen durchmischt. Der zentrale Parkplatz inmitten der Hauptstraße trägt zur guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Einkaufslage bei. Die Frequenz in der Stommelner Ortsmitte wird durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) gesichert. Die im unmittelbaren Umfeld des Supermarktes ansässigen kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe können in nennenswertem Maße von der Frequenzwirkung dieses Betriebes profitieren.

Neben dem Rewe-Supermarkt, der den größten und einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Ortsmitte von Stommeln darstellt, dominieren im Ortszentrum kleinstrukturierte Handelsnutzungen. Die südöstlich an der Venloer Straße ansässigen Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd und Penny), durch deren Ansiedlung auch Kaufkraftabflüsse nach Rommerskirchen reduziert werden konnten, sind räumlich-funktional nicht mit dem zentralen Versorgungsbereich verknüpft.

Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte von Stommeln setzt sich insgesamt aus 23 Betrieben zusammen, die über eine Verkaufsfläche von etwa 3.210 m<sup>2</sup> verfügen und einen Jahresumsatz von etwa 16,8 Mio. € erwirtschaften. Die durchschnittliche Größe der Ladenflächen liegt bei rd. 140m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insgesamt sieben Betriebe verfügen über mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bündeln mit rd. 2.520 m<sup>2</sup> rd. 79 % der Gesamtverkaufsfläche im Nebenzentrum Stommeln.

Das Nebenzentrum Stommeln umfasst zudem insgesamt 78 Komplementärnutzungen. Darunter sind 44 Dienstleistungsbetriebe, 15 Betriebe der Gastronomie / Hotellerie und zehn Betriebe aus dem Bereich Bildung / Gesundheit.

Wie im Nebenzentrum Brauweiler sind auch im Nebenzentrum Stommeln aufgrund der geringen Anzahl an Leerständen und Mindernutzungen keine Trading-Down-Tendenzen zu erkennen. Seit der Erhebung im Jahr 2007 hat sich die Zahl der Betriebe um zehn Ladeneinheiten reduziert. Die Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung ist im Vergleichszeitraum verhältnismäßig stabil geblieben.

Abbildung 16: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in der Ortsmitte von Stommeln



- Einzelhandelsstruktur Stommeln**
- Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>
    - ≤ 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - > 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Leerstand
  - Gastronomie
  - ⬠ Dienstleistung
  - ◆ Öffentliche Einrichtung
  - ▲ Spielhalle
  - ▲ Handwerk

Kartengrundlage: © BKG 2019,  
 Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020



## 6 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Pulheim

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 Metern) erfolgen soll.<sup>19</sup> Unter Berücksichtigung der vergleichsweise kompakten Siedlungsstrukturen in den Stadtteilen / Siedlungsräumen werden für die Stadt Pulheim im Hinblick auf die Bewertung der wohnungsnahe Grundversorgung ca. 700 Meter als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung herangezogen (vgl. Kapitel 6.3).

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt in diesem Zusammenhang bei den Lebensmittelmärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst / Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Metzger, Kiosks und Tankstellenshops.

### 6.1 Ausstattungsniveau

Wie bereits dargelegt, weist die Einzelhandelsausstattung der Stadt Pulheim einen verkaufsflächenbezogenen Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Hierbei besteht eine Mischung aus kleinstrukturierten Betrieben und großflächigen Lebensmittelmärkten auf, wobei der Lebensmitteleinzelhandel im Wesentlichen durch 14 Lebensmittelmärkte (ein Verbrauchermarkt, sechs Supermärkte, sieben Discounter) geprägt wird. Als wichtigster bzw. größter Anbieter fungiert in der Stadt Pulheim in diesem Zusammenhang der Verbrauchermarkt Kaufland in der Farehamstraße.

**Tabelle 13: Lebensmittelangebot der Stadt Pulheim nach Betriebsformen**

Vertriebstypen	Stadt Pulheim (54.194 EW)		Bundesdurchschnitt (82.175.700 EW)	
	Verkaufsfläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	Verkaufsfläche <sup>1</sup> in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
<b>Vollsortiments-Betriebe, davon</b>	<b>10.610</b>	<b>0,20</b>	<b>21,0</b>	<b>0,25</b>
■ SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	5,7	0,07
■ Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	3.850	0,07	4,0	0,05
■ Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	6.760	0,12	11,3	0,14
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	<b>6.800</b>	<b>0,13</b>	<b>12,6</b>	<b>0,15</b>
<b>Summe</b>	<b>17.410</b>	<b>0,33</b>	<b>33,6</b>	<b>0,40</b>

<sup>1</sup> inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre  
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>19</sup> Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten liegt in der Stadt Pulheim aktuell mit ca. 0,33 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. vorstehende Tabelle).<sup>20</sup>

Betriebstypenbezogen ist eine vergleichsweise geringe Angebotsausstattung bei Supermärkten und Discountmärkten festzustellen. Die Großformen des Lebensmitteleinzelhandels werden durch einen Verbrauchermarkt abgedeckt, während der Betriebstyp des SB-Warenhauses in der Stadt Pulheim nicht vertreten ist.

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften / Hofläden, Getränkehandel / Kioske) gegeben; insgesamt sind in diesem Zusammenhang 60 Betriebe mit rd. 4.690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtgebiet ansässig. Die Stadt Pulheim verfügt somit über einen differenzierten Betriebstypenmix im nahversorgungsbezogenen Marktsegment der Nahrungs- und Genussmittel.

## 6.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation

Zur quantitativen Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Stadt Pulheim wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Die Stadt Pulheim verzeichnet bei Nahrungs- und Genussmitteln per Saldo Kaufkraftabflüsse. Einem Gesamtumsatz von rd. 109,7 Mio. € steht eine sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 153,7 Mio. € zur Verfügung. Somit fließen rd. 44,0 Mio. € Kaufkraftpotenzial an Umlandstandorte ab.

**Tabelle 14: Einzelhandelszentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln in Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen**

Stadtteil / Siedlungsraum	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
		in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Pulheim	22.652	64,3	53,1	83	- 11,2
Brauweiler / Dansweiler	11.111	31,5	24,6	78	- 6,9
Geyen / Sinthern	5.797	16,4	6,5	40	- 9,9
Sinnersdorf	5.475	15,5	3,6	23	- 11,9
Stommeln / Stommelerbusch	9.159	26,0	21,9	84	- 4,1
<b>Stadt Pulheim gesamt</b>	<b>54.194</b>	<b>153,7</b>	<b>109,7</b>	<b>71</b>	<b>- 44,0</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>20</sup> Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Das unausgeglichene Verhältnis zwischen generiertem Umsatz und vorhandenem Kaufkraftpotenzial weist für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf eine ungleichmäßige Versorgung in der Stadt Pulheim hin, wobei in jedem Stadtteil bzw. Siedlungsraum der Umsatz unter der hier vorhandenen Kaufkraft liegt.

Bei einer Betrachtung auf Stadtteil- bzw. Stadtraum-Ebene zeigt sich, dass sich die größten Angebote im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente v. a. auf den Stadtteil Pulheim konzentrieren. Darüber hinaus verfügen die Stadtteile Brauweiler und Stommeln über umfangreichere Nahversorgungsangebote. Entsprechend verfügen der Stadtteil Pulheim sowie die Siedlungsräume Brauweiler / Dansweiler und Stommeln / Stommelerbusch noch über zufriedenstellende sortimentsbezogene Angebote. Dagegen verzeichnen die Teilräume Geyen / Sinthern und Sinnersdorf nur geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen mit sehr hohen Kaufkraftabflüssen.

### 6.3 Fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels

Wichtiges Qualitätsmerkmal für die wohnungsnahе Versorgung ist auch die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels. In der nachstehenden Abbildung wurden die 700 Meter-Radien um die strukturprägenden Lebensmittelanbieter der Stadt Pulheim dargestellt.<sup>21</sup>

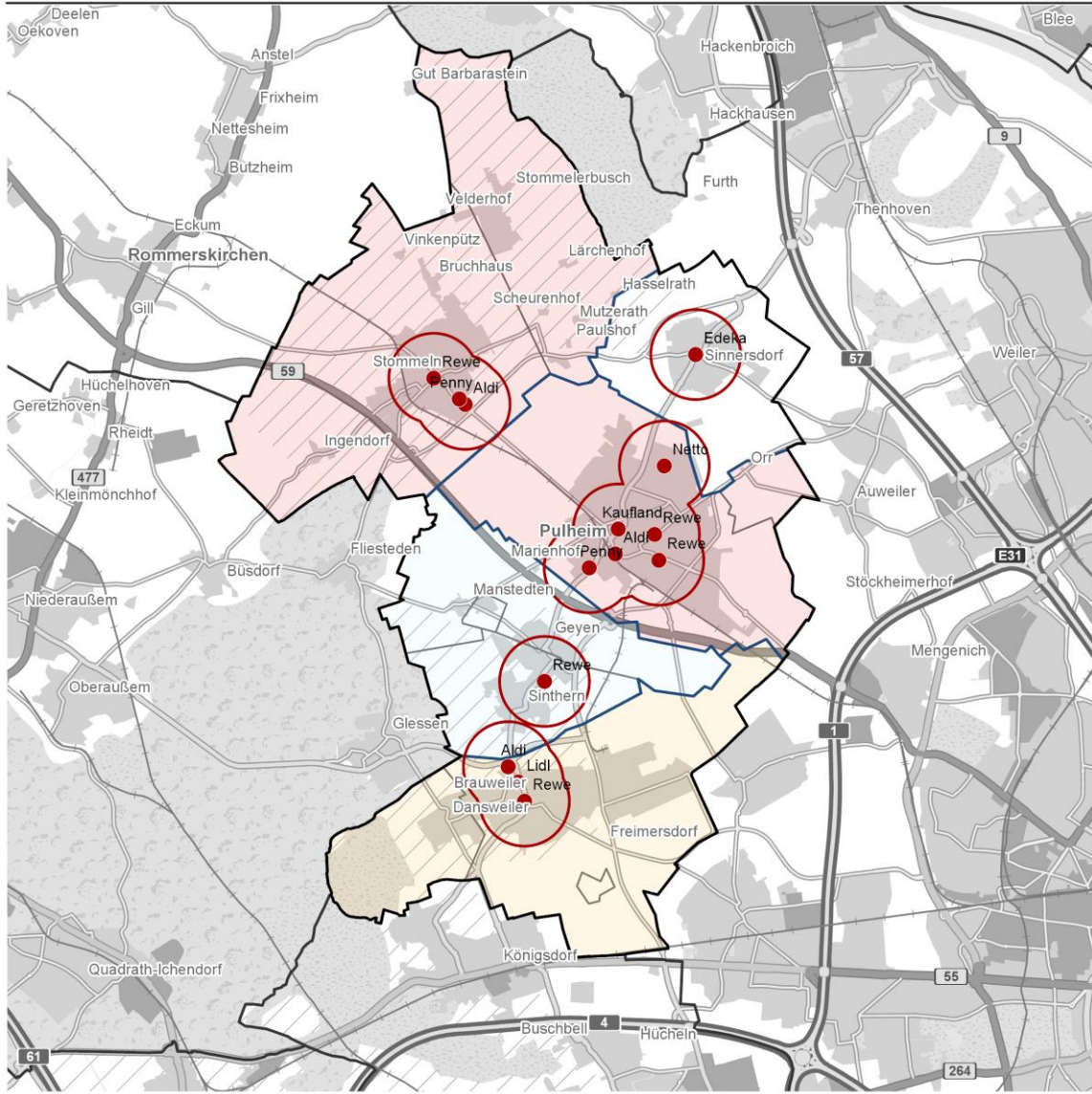
Der Darstellung ist zu entnehmen, dass sich fast alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Pulheim auf die Stadtteile Pulheim, Brauweiler und Stommeln konzentrieren, sodass die meisten Wohngebiete über einen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter verfügen. In diesen Siedlungsbereichen überschneiden sich die Einzugsbereiche der größeren Lebensmittelmärkte, sodass die größten Anteile der dort wohnenden Bevölkerung mehr als einen Anbieter fußläufig erreichen können. Auch im Siedlungsraum Geyen / Sinthern und im Stadtteil Sinnersdorf verfügen weite Teile des Siedlungsgebiets über einen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter.

Im Hinblick auf die wohnungsnahе Grundversorgung übernehmen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pulheim wichtige Versorgungsfunktionen. Bezüglich der Zentrenhierarchie übernimmt die Pulheimer Innenstadt - vor allem durch einen Verbrauchermarkt (Kaufland) und einen Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) - auch für die übrigen Stadtteile Funktionen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Hauptzentrum wird unterstützt durch die Ortsmitten von Brauweiler und Stommeln, die die Funktion von Nebenzentren übernehmen. Über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus bestehen in der Stadt Pulheim weitere Versorgungsstandorte, die die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur stärken.

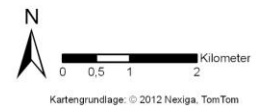
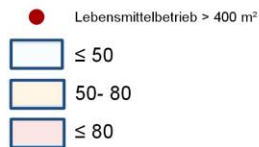
---

<sup>21</sup> Wie eingangs des Kapitel 6 dargelegt, werden für die Stadt Pulheim im Hinblick auf die Bewertung der wohnungsnahen Grundversorgung ca. 700 Meter als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung herangezogen

Abbildung 17: Zentralität in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe



Umsatz- Kaufkraft- Relation im Sortiment NuG in %



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

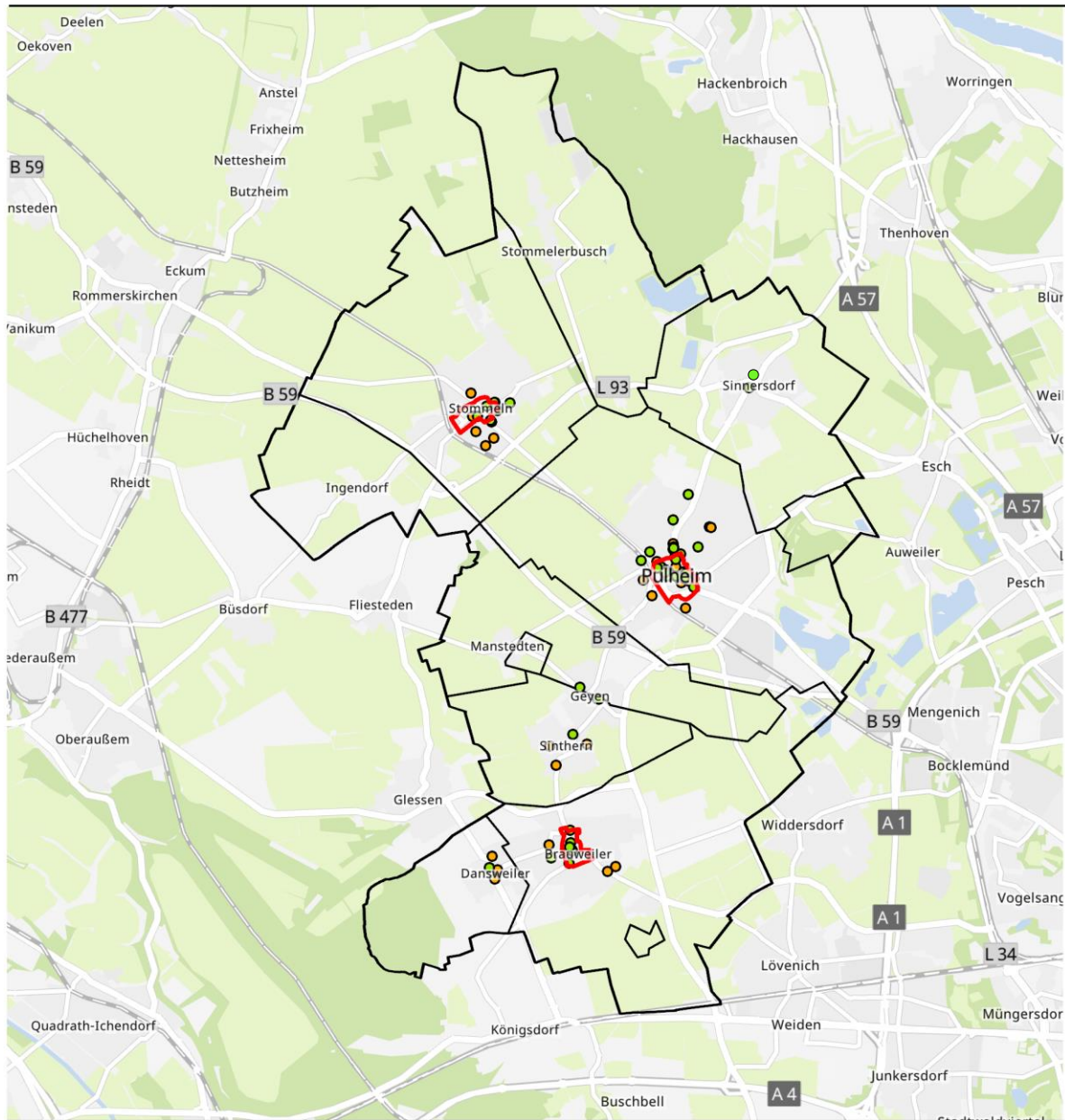
Die haushaltsorientierten Komplementärnutzungen sind neben dem Einzelhandel ein wesentlicher Bestandteil des Nahversorgungsangebots. Zu den typischen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gehören vor allem Banken und Sparkassen bzw. ihre Servicestellen, Postfilialen bzw. Paketshops, Frisöre und Ärzte. Darüber hinaus können zu den verbrauchernahen Dienstleistungen Gastronomiebetriebe (u. a. Café, Imbiss, Gaststätte) und Freizeitangebote gezählt werden, die die Lebensqualität und Attraktivität einer Stadt bzw. eines Stadtteils noch weiter steigern.

Beispielhaft für haushaltsorientierte Komplementärnutzungen wird im Folgenden auf die Ausstattung mit Ärzten im Stadtgebiet von Pulheim eingegangen. So haben insbesondere ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität gleichzeitig einen höheren Bedarf an regelmäßigen Arztbesuchen, der bei großen Distanzen ohne eigenen Pkw oder Mitfahrgelegenheit bzw. ohne geeigneter ÖPNV-Anbindung schwierig zu decken ist. Aber auch für Berufstätige und Familien mit Kindern ist es eine Entlastung, wenn der Arztbesuch mit möglichst wenig organisatorischem Aufwand in den Tagesablauf integrierbar ist. Daher ist auch hier ein Angebot im Nahbereich wünschenswert.

Im Pulheimer Stadtgebiet sind 90 gesundheitsbezogene Angebote verortet (vgl. folgende Abbildung 18), die sich in 54 humanmedizinische Praxen und 36 sonstigen gesundheitsbezogene Dienstleistungen untergliedern lassen. Mit 50 gesundheitsbezogenen Angeboten entfällt rund die Hälfte hiervon auf den Siedlungsraum Pulheim.



Abbildung 18: Verteilung der Gesundheitseinrichtungen



**Gesundheitseinrichtungen in der Stadt Pulheim**

- Arzt
- Sonstige Gesundheitseinrichtung
- Zentraler Versorgungsbereich
- Siedlungsraum

N  
↑  
Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

In der Stadt Pulheim gibt es derzeit 20 hausärztliche Praxen. Mit zehn hausärztliche Praxen befindet sich die Hälfte dieser Einrichtungen wiederum im Stadtteil Pulheim (vgl. folgende Tabelle).

Aus der Gegenüberstellung der Gesamtzahl der hausärztlichen Gesundheitseinrichtungen mit der Einwohnerzahl der Stadt Pulheim ergibt sich eine Verhältniszahl von 2.710 Einwohnern je hausärztlicher Versorgungseinrichtung.

Unterschieden nach Siedlungsräumen der Stadt Pulheim zeigt sich, dass der Siedlungsraum Pulheim gefolgt von Stommeln / Stommelerbusch und Geyen / Sinthern einwohnerbezogen die beste Ausstattung bei hausärztlichen Niederlassungen aufweist. Dagegen ist für Sinnersdorf bezogen auf die Einwohnerzahl die geringste Ausstattung bei hausärztlichen Niederlassungen festzustellen.

**Tabelle 15: Hausärztliche Versorgung in Pulheim nach Stadtteilen / Siedlungsräumen**

Stadtteil / Siedlungsraum	Einwohner	Hausärztliche Praxen	Einwohner je hausärztliche Praxen
Pulheim	22.652	10	2.265
Brauweiler / Dansweiler	11.111	3	3.704
Geyen / Sinthern	5.797	2	2.899
Sinnersdorf	5.475	1	5.475
Stommeln / Stommelerbusch	9.159	4	2.290
<b>Stadt Pulheim gesamt</b>	<b>54.194</b>	<b>20</b>	<b>2.710</b>

Quelle: BBE-Erhebungen November 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)



## 7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Bei der Ableitung grundlegender Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach ausgewählten Warengruppen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Stadt Pulheim verzeichnet per Saldo Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von jährlich fast 75,7 Mio. € (Umsatz-Kaufkraft-Relation 82 %).
- Quantitativ betrachtet, zeigt der Ausstattungsgrad der Stadt Pulheim insbesondere bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Arrondierungsbedarf.
- Das Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist qualitativ und quantitativ unzureichend und einer Mittelstadt wie Pulheim, die sich durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung und ein hohes Kaufkraftniveau auszeichnet, bei Weitem nicht angemessen. Vor diesem Hintergrund ist einem Ausbau der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt hohe Priorität einzuräumen.
- Defizite sind auch auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen: Vor allem in Sinnersdorf sowie Geyen / Sinthern lassen sich Angebotsdefizite im Bereich des täglichen Bedarfs erkennen.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Pulheim, der regionalen Wettbewerbssituation, einer positiven Einwohnerentwicklung in Pulheim und der allgemeinen Marktentwicklung des Einzelhandels in Deutschland werden vor allem für die folgenden Sortimente Verkaufsflächenergänzungen in der Stadt Pulheim empfohlen:

### Nahrungs- und Genussmittel

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Stadt Pulheim über einen vergleichsweise leistungsfähigen Betriebsformenmix. Auch stellt sich die räumliche Verteilung der Angebotsstandorte so dar, dass sich der überwiegende Teil der Bevölkerung in einem akzeptablen Zeitaufwand fußläufig versorgen kann.

Durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den Stadtteilen Geyen und Stommeln konnte die Lebensmittelversorgung deutlich verbessert werden, wenn auch mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 71 % in der Stadt Pulheim noch keine angemessene Versorgung gegeben ist. Vor allem im Stadtteilvergleich gibt es immer noch große Abweichungen. Zudem sind nach wie vor in der Stadt Pulheim relativ kleine und / oder eingeschränkt wettbewerbsfähige Lebensmittelmärkte strukturprägend (u. a. Rewe im Stadtteil Brauweiler und Edeka im Stadtteil Sinnersdorf), sodass mittelfristig zum Erhalt der wohnungsnahen Versorgung Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind. Zudem ist zu prüfen, ob in einzelnen Stadtbereichen durch die Ausweisung von Baugebieten Angebotserweiterungen vorgenommen werden müssen.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich folgende Handlungserfordernisse:

- Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Sicherung und Entwicklung von Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung ausschließlich in wohngebietsorientierten Lagen.
- Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten.
- Vitalisierung von Lebensmittelbetrieben mit derzeit eingeschränkt zeitgemäßem Marktauftritt.
- Identifizierung von städtebaulich verträglichen Ersatzstandorten für Lebensmittelmärkte mit Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wenn keine Möglichkeiten zur Vitalisierung am heutigen Standort bestehen.
- Ansiedlung von Spezial-Anbietern (z. B. Bio-Märkten).<sup>22</sup>

### **Drogeriewaren und Parfümerien sowie pharmazeutische / medizinische und orthopädische Artikel**

In der Stadt Pulheim sind derzeit zwei Drogeriemärkte in der Innenstadt (dm und Rossmann) und einer im Nebenzentrum Brauweiler (Rossmann) ansässig. Daneben ist in der Innenstadt eine Parfümerie vorhanden. Darüber hinaus erfolgt die wohnungsnahе Versorgung mit Drogeriewaren über die Lebensmittelmärkte.

Die Ausstattung mit Apotheken ist mit insgesamt 11 Betrieben als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.<sup>23</sup> Dabei ist in jedem Siedlungsbereich mindestens eine Apotheke vorhanden, wobei sich das Angebot mit fünf Betrieben schwerpunktmäßig auf die Kernstadt Pulheim konzentriert.

Das Sanitätsangebot konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die Pulheimer Innenstadt.

### **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation**

Die entsprechenden Angebote im Bereich Papier-, Büro- und Schreibwaren werden im Wesentlichen von kleineren Fachgeschäften sowie im Randsortiment des Kaufland-Verbrauchermarktes angeboten. Ein entsprechend spezialisiertes Fachmarktkonzept wie z. B. McPaper ist dagegen im Stadtgebiet von Pulheim nicht vertreten. Für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktkonzeptes für Papier-, Büro und Schreibwaren werden deshalb gute Marktchancen gesehen.

Auch die Ansiedlung eines weiteren (filialiserten) Fachgeschäftes mit Kernsortiment Bücher - ggf. in Verbindung mit komplementären Warengruppen (Schreibwaren, Bücher, Bastelbedarf) - ist zu empfehlen.

<sup>22</sup> In diesem Zusammenhang ist die im März 2021 erfolgte Ansiedlung eines Denn´s-Biomarktes in der Pulheimer Innenstadt (Steinstraße 13 – 15) als positiv hervorzuheben.

<sup>23</sup> In der Stadt Pulheim liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je 4.930 Einwohner. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.250 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2019). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab, sodass die medizinische Versorgung der Stadt durch Angebote in Nachbarstädten ergänzt wird.

## **Bekleidung**

Neben dem Bekleidungsfilialisten C&A als größtem Anbieter, zeichnet sich das Bekleidungsangebot in der Stadt Pulheim durch eine Vielzahl von kleineren und mittleren Fachgeschäften aus, das von einigen wenigen Filialisten (u. a. Kik, Takko, NKD) ergänzt wird. Die als ausbaufähig zu bewertende Angebotsstruktur führt zu der starken Einkaufsorientierung v. a. in Richtung des Oberzentrums Köln. Vor diesem Hintergrund ist anzustreben, weitere leistungsstarke Bekleidungsanbieter sowohl im mittleren Preis- und Qualitätsgefüge als auch im Bereich der jungen Mode für Pulheim zu gewinnen. So wären bisher nicht am Standort vertretene Filialisten wie New Yorker oder vergleichbare Konzepte, aber beispielsweise auch ein Herrenausstatter, ein Zugewinn für den Einzelhandelsstandort Pulheim.

## **Schuhe**

Schuhe werden in der Stadt Pulheim derzeit von vier Fachgeschäften angeboten. Trotz der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung eines Deichmann-Fachmarktes bestehen weiterhin Entwicklungspotenziale - insbesondere für einen weiteren Schuhanbieter in der Innenstadt.

## **Möbel / Einrichtungsbedarf**

Die Angebotsstruktur wird im Wesentlichen durch das Möbelhaus Segmüller und einzelne kleine Fachanbieter und Randsortimente bei Mehrbranchenunternehmen geprägt. Mit der Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation in dieser Warengruppe deutlich auf 379 % angestiegen, sodass mittlerweile in diesem Segment hohe Kaufkraftzuflüsse generiert werden (+ 69,4 Mio. € p.a.). Ein Arrondierungsbedarf in der Warengruppe Möbel / Einrichtungsbedarf wird nicht gesehen.

## **Baumarkt, Gartencenter, Blumen, Zoo**

In den Bereichen Baumarkt- und Gartenartikel sowie Blumen und Zoo existiert in Pulheim mit rd. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein breites Angebot. Insbesondere durch die Nachnutzung des Knauber-Marktes durch einen Bauhaus Bau- und Gartenmarkt konnte das sortimentsbezogene Angebot ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Ansiedlung eines weiteren Anbieters der Baumarktbranche mit Angebotsschwerpunkten bei nicht-zentrenrelevantem Baumarktbedarf kein größerer Bedarf.

## **Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte**

Bei Elektrowaren und Unterhaltungselektronik besteht in der Stadt Pulheim ein deutliches Angebotsdefizit, das durch die Ansiedlung eines größeren Fachgeschäftes / Fachmarktes an einem Innenstadt-Standort beseitigt werden sollte.

Die Einwohnerzahl der Stadt und ihres Einzugsgebietes erreicht eine Größenordnung, die die Ansiedlung eines entsprechenden größeren Anbieters trotz zunehmender Marktanteile des Online-Handels durchaus realistisch erscheinen lässt.

**Foto / Augenoptik / Uhren / Schmuck**

In den Angebotssegmenten Foto / Augenoptik sowie Uhren / Schmuck besteht eine differenzierte kleinteilige Angebotsstruktur. Aus einer vergleichsweise geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation lassen sich jedoch auch in dieser Sortimentsgruppe Entwicklungspotenziale ableiten.

**Zwischenfazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Stadt Pulheim insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt mit modernen, leistungsfähigen Angeboten von strategischer Bedeutung ist. Hierbei sollten die Ergänzung des Angebotes durch frequenzstarke, namhafte Anbieter und die Verbesserung des Marktauftritts bestehender Betriebe im Vordergrund stehen. Für die Innenstadt ist die Weiterentwicklung der Angebotssegmente Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektronik, Bücher / Medien von Bedeutung.

## 8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pulheim

### 8.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).

- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ der Ende 2021 veröffentlicht worden und in Kraft getreten ist, fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese.<sup>24</sup> Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte und Festlegung ortstypischer Sortimentslisten“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

*„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen.*

*Vorhandene regionale Einzelhandelskonzepte sind dabei zu berücksichtigen.*

*Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.*

*In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die weitere Entwicklung fest.“*

Der Einzelhandelserlass dient den Trägern der Regional- und Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden in Ergänzung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums als Auslegungshilfe bei der Planung und Genehmigung, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

So wird u. a. die in Ziel 6.5-2 LEP NRW dargelegte „Nahversorgungsausnahme“ im Einzelhandelserlass weiter konkretisiert, mit der der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung ergänzen und eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche aufzeigen wollte. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob ein zentraler Versorgungsbereich in räumlicher Nähe zum Planstandort vorhanden ist. Bei einem Standort ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können siedlungsstrukturelle Gründe zum Tragen kommen, im Falle eines Standortes mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können ggf. städtebauliche Gründe geltend gemacht werden.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 26.02.2020 (Az. 7 D 49/16.NE) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind

<sup>24</sup> Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) vom 14. Dezember 2021.

Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem dieser zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann.

## 8.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine **„integrierte Lage“** voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.



Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich folgend Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen:

- **Hauptzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- **Nebenzentren**, deren Einzugsbereich sich regelmäßig auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie, sowie
- **Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs - namentlich Lebensmittel (einschließlich Getränke) und Drogeriewaren – und gegebenenfalls auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

Die planungsrechtliche Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche beruht auf dem Planungsgrundsatz, dass diese einen besonderen städtebaulichen Schutz aufgrund der stadträumlichen und funktionalen Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich einer Innenstadt bzw. eines Ortskerns genießen, der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten grundsätzlich folgende Anforderungen:

- verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen,
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung,
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz,
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten,

- **Schwerpunktfunktion** des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit,
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (z. B. Gesamtgemeinde),
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, sodass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in Flächennutzungsplänen beispielsweise als Kerngebiet, allgemeines Siedlungsgebiet oder Mischgebiet ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Stadt auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen. Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

Unter bauplanungsrechtlichen Aspekten kommt der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche insofern eine wichtige Bedeutung zu, als diese nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches und der einschlägigen Rechtsprechung bei Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb und außerhalb der Standortgemeinde einen besonderen städtebaulichen Schutz genießen. Sie sollen als städtebaulich integrierte Schwerpunkte der Waren- und Dienstleistungsversorgung eine Mittelpunktfunktion in den Gemeinden wahrnehmen und, möglichst gestützt auf großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, eine bedarfsgerechte und wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.

### 8.3 Leitziele des Zentrenkonzeptes

Den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung. Darauf aufbauend werden für die Stadt Pulheim die Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung wie folgt konkretisiert:

#### ■ **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion**

Der Einzelhandel der Stadt Pulheim erfüllt seine Versorgungsfunktion derzeit nur sehr eingeschränkt, sodass häufig nur eine geringe kommunale und regionale Strahlkraft vorhanden ist. Es gilt, die Versorgung in nahezu allen Warengruppen zu verbessern.

#### ■ **Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Pulheim als Hauptzentrum der Gesamtstadt**

Durch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungsfunktionen soll die Attraktivität des Hauptzentrums erhalten bleiben bzw. erhöht werden. Aufgrund bestehender Leerstände und der Verfügbarkeit von Entwicklungsstandorten im Hauptzentrum werden umfassende Anknüpfungspunkte für eine Funktionsstärkung gesehen, die es zu nutzen gilt (vgl. Kap. 8.5).

#### ■ **Konzentration der (großflächigen) zentrenrelevanten Angebote auf das Hauptzentrum Pulheim-Innenstadt**

Zur Stärkung des Hauptzentrums und seiner Versorgungsfunktionen sollten künftig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment - vor allem bei einer Verkaufsfläche oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO - im Hauptzentrum angesiedelt werden. Diese Empfehlung bezieht sich insbesondere auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, deren Einzugsbereiche das gesamte Stadtgebiet umfassen oder darüber hinausreichen.

#### ■ **Stabilisierung und Förderung der Ortsmitten von Brauweiler und Stommeln als eigenständige und vitale Zentren auf Stadtteilebene**

Die Nebenzentren Brauweiler und Stommeln übernehmen derzeit wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung. Vor diesem Hintergrund sollten die Bemühungen auf eine Bestandssicherung und Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen gerichtet werden. Hierbei sollte auch die Möglichkeit bestehen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Einzugsbereichen im Stadtteilbezug anzusiedeln (vgl. Kap. 8.6 und 8.7).

#### ■ **Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung**

Um innerhalb der Stadt Pulheim - auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen und Siedlungsentwicklung - eine weitgehend flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich zu erzielen, sollten zusätzliche (insbesondere großflächige) Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung konzentriert werden. Die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Vorgeschlagen wird, die Ortsmitte

von Sinnersdorf und einen Nahversorgungsstandort im Verflechtungsbereich Geyen / Sinthern / Mansteden als Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festzulegen (vgl. Kap. 8.8).

■ **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet**

Mit der Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf einen ausgewählten Standort soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Somit ist auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf einen im Stadtgebiet gut erreichbaren Standort zu empfehlen, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und einen möglichst geringen Flächenverbrauch zu generieren. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf einen ausgewählten Standort der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen). Dabei ist eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich - auch bei großflächigen Betrieben - nicht notwendig. Als Verbundstandort weist das Gewerbegebiet Pulheim günstige Rahmenbedingungen auf (vgl. Kap. 8.9).

Darüber hinaus zielen weitere, z.T. noch in der Erarbeitung befindliche, städtebauliche Konzepte wie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Pulheim<sup>25</sup>, das ISEK Brauweiler<sup>26</sup>, das Mobilitätskonzept der Stadt Pulheim<sup>27</sup> sowie das Klimaschutzkonzept<sup>28</sup> der Stadt Pulheim auf eine Attraktivierung der jeweiligen Ortsmitten – die vielfach deckungsgleich mit den zentralen Versorgungsbereichen sind – ab. Von einer solchen Attraktivierung profitiert i.d.R. auch der örtliche Einzelhandel. Stichwortartig sind in diesem Kontext die Aufwertung öffentlicher Räume durch bauliche Neugestaltungen und Aufwertungen, durch neues Stadtmobiliar, durch die Pflanzung weiterer Bäume als Schattenspenden und zur Verbesserung des Stadtklimas zu nennen. Weiter können verkehrliche Maßnahmen wie die Schaffung ausreichender und attraktive Fahrradabstellplätze, Verbesserungen des ÖPNV-Angebotes als auch konkrete bauliche Veränderungen zu einer Attraktivitätssteigerung der jeweiligen Ortsmitten beitragen. Hierbei sind stets die Interessen der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe zu beachten und im Rahmen von Beteiligungsprozessen zu hören.

Das ISEK Brauweiler, sowie perspektivisch auch das ISEK Pulheim, benennen darüber hinaus konkrete Maßnahmen zur Stärkung des örtlichen Einzelhandels.

Letztendlich führt die Stärkung der lokalen Versorgung zur Vermeidung von Wegen. Ziel soll es daher sein, die städtische Bevölkerung mit allen Gütern und Dienstleistungen des (täglichen) Bedarfes ausreichend vor Ort zu versorgen.

---

<sup>25</sup> <https://www.pulheim.de/stadtentwicklung-demografie/isek-pulheim.php>

<sup>26</sup> <https://www.pulheim.de/stadtentwicklung-demografie/isek-brauweiler.php>

<sup>27</sup> <https://www.pulheim.de/umwelt-klima-mobilitaet/mobilitaet.php>

<sup>28</sup> <https://www.pulheim.de/umwelt-klima-mobilitaet/klimaschutz.php>

## 8.4 Fortschreibung der Pulheimer Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die Operationalisierung der vorab definierten Leitziele bedingt, dass auf Ebene der Bauleitplanung definitorisch exakt zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden werden kann.

Die Pulheimer Sortimentsliste ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor dem Hintergrund der Strukturveränderungen im Pulheimer Einzelhandel und mit Blick auf mögliche Planvorhaben in der Zukunft zu überprüfen. Die zugrunde zu legenden Bewertungskriterien sind dabei unverändert:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte im zentralen Versorgungsbereich führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz** von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Im Rahmen des LEP NRW werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Wie eingangs erwähnt, wurde u. a. die Pulheimer Sortimentsliste am 03.07.2012 bereits vorgezogen und vom Rat der Stadt Pulheim beschlossen. Diese Pulheimer Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der landesplanerischen und marktbezogenen Veränderungen zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Stadt Pulheim wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel** sichergestellt. Die meisten strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Pulheim in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als zentrenrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant zu bewerten.
- **Apotheken** werden als wesentliche Anbieter medizinischer und pharmazeutischer Artikel den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Dass sich der Großteil der im Stadtgebiet ansässigen Apotheken innerhalb einem zentralen Versorgungsbereich befindet, verdeutlicht zunächst die tatsächliche Zentrenrelevanz von Apothekenwaren in Pulheim. Da Apotheken zudem häufig in Zusammenhang mit Arztbesuchen aufgesucht werden und die Gesundheitsfürsorge gerade auch für nur eingeschränkt mobile Bevölkerung möglichst wohnortnah erfolgen soll, erfüllen Apotheken auch in Pulheim die Kriterien der Nahversorgungsrelevanz.
- Wenngleich bei **Musikinstrumenten und Musikalien** aktuell kein spezialisierter Anbieter im Stadtgebiet ansässig ist, soll diese Warengruppe auch weiterhin als zentrenrelevant eingeordnet werden. Denn die Ansiedlung eines entsprechenden Fachanbieters innerhalb einer der zentralen Versorgungsbereiche würde dort das jeweilige Angebotsspektrum erweitern und attraktiver gestalten.
- **(Schnitt-) Blumen** werden in Pulheim von zahlreichen, meist kleineren Fachbetrieben angeboten. Dabei befinden mehr als 50 % der insgesamt rd. 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den hier vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichen oder den der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsstandorten. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Pulheim empfohlen, dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spiel- / Hobbywaren (inkl. Briefmarken, Münzen), Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Haus-textilien (Haus-, Bett-, Tischwäsche), Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto und Uhren / Schmuck, Kunst, Bilder, -Rahmen, Augenoptiker** sowie **Sanitätsartikel** konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente in der Stadt Pulheim faktisch als zentrenrelevant zu bewerten.
- Der Sortimentsbereich **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -Schuhe ohne Sportgroßgeräte)** zeichnet sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentrale Geschäftslage integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Stadt Pulheim nur ein geringes Angebot im zentralen Versorgungsbereich vorhanden ist, ist dieser Sortimentsbereich für einen attraktiven Branchenmix in



der Innenstadt wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Pulheim gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.

- **Fahrräder und Fahrradzubehör** werden in Pulheim von vier Betrieben als Kernsortiment angeboten, die alle außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Lediglich die kleinflächigen Anbieter Lauff-Zweirad+Spielwaren und Zweirad Shop, die in der Pulheimer Innenstadt bzw. in der Ortsmitte von Stommeln ansässig sind, bieten Fahrräder und Fahrradzubehör an. Mit zunehmender Diversifizierung des Angebotsspektrums infolge des E-Bike-Booms ist der Flächenanspruch in dieser Branche in den letzten Jahren weiter gestiegen. Auch spezialisierte Fachgeschäfte benötigen heute Verkaufsflächen von mindestens 800 m<sup>2</sup> und zusätzlich umfangreiche Nebenflächen für die Werkstatt und das Verkaufslager. Aufgrund dieser Standortanforderungen werden Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Pulheimer Innenstadt künftig nicht zu realisieren sein. Deshalb wird vorgeschlagen, Fahrräder und Fahrradzubehör weiterhin als nicht-zentrenrelevant einzustufen.
- In den Bereichen **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitartikel, Angel- und Bootsbedarf** sind aktuell keine Angebotsstrukturen in der Stadt Pulheim zu erkennen. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesen Angebotssegmenten lassen eine Zentrenintegration in Pulheim auch zukünftig nicht erwarten. Die Sortimente sind ebenfalls als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Blumen, Pflanzen)** sowie **Möbel / Küchen** in der Stadt Pulheim als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.
- **Heimtierzubehör und lebende Tiere** sollten in der Stadt Pulheim als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Die Angebotsstruktur wird in der Stadt Pulheim vor allem durch einen Fachmarkt in Gewerbegebietslage geprägt. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pulheim zukünftig nicht mehr zu erwarten.
- Die einrichtungsbezogenen Sortimente **Lampen / Leuchten, Bettwaren / Matratzen, Teppiche / Läufer** und **Spiegel** sind in Pulheim als nicht-zentrenrelevant anzusehen, da sie nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt / den Nebenzentren vertreten sind und für das zentrale Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Diese Sortimente können auch aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die Sortimentsgruppen **Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Stoffe / Gardinen / Vorhänge** und **Bilder / Rahmen** werden in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen in größerem Maße angeboten bzw. zählen zu einem attraktiven Innenstadtangebot und weisen auch eine Entwicklungsfähigkeit in zentralen Lagen auf, sodass diese Sortimente als zentrenrelevant zu bewerten sind.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Pulheim eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

**Tabelle 16: Pulheimer Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)</b>			
47.1 / 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitartikel, Angel- und Bootsbedarf
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul-, Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung nächste Seite			

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
aus 47.76.1	Schnittblumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

## 8.5 Abgrenzung des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

### 8.5.1 Abgrenzung und Stärken-Schwächen-Profil des Hauptzentrums

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten. Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Pulheimer Innenstadt hat aufgezeigt, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche mittlerer Abschnitt der Venloer Straße sowie südlicher Abschnitt des Straßenzuges „Auf dem Driesch“ konzentrieren.

Die räumliche Ausdehnung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches wird durch die Nutzungsschwerpunkte, aber auch durch vorliegende Nutzungspotenziale (Entwicklungsflächen) bestimmt. So befinden sich innerhalb der Pulheimer Innenstadt mehrere Potenzialflächen unterschiedlicher Größe für die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels.

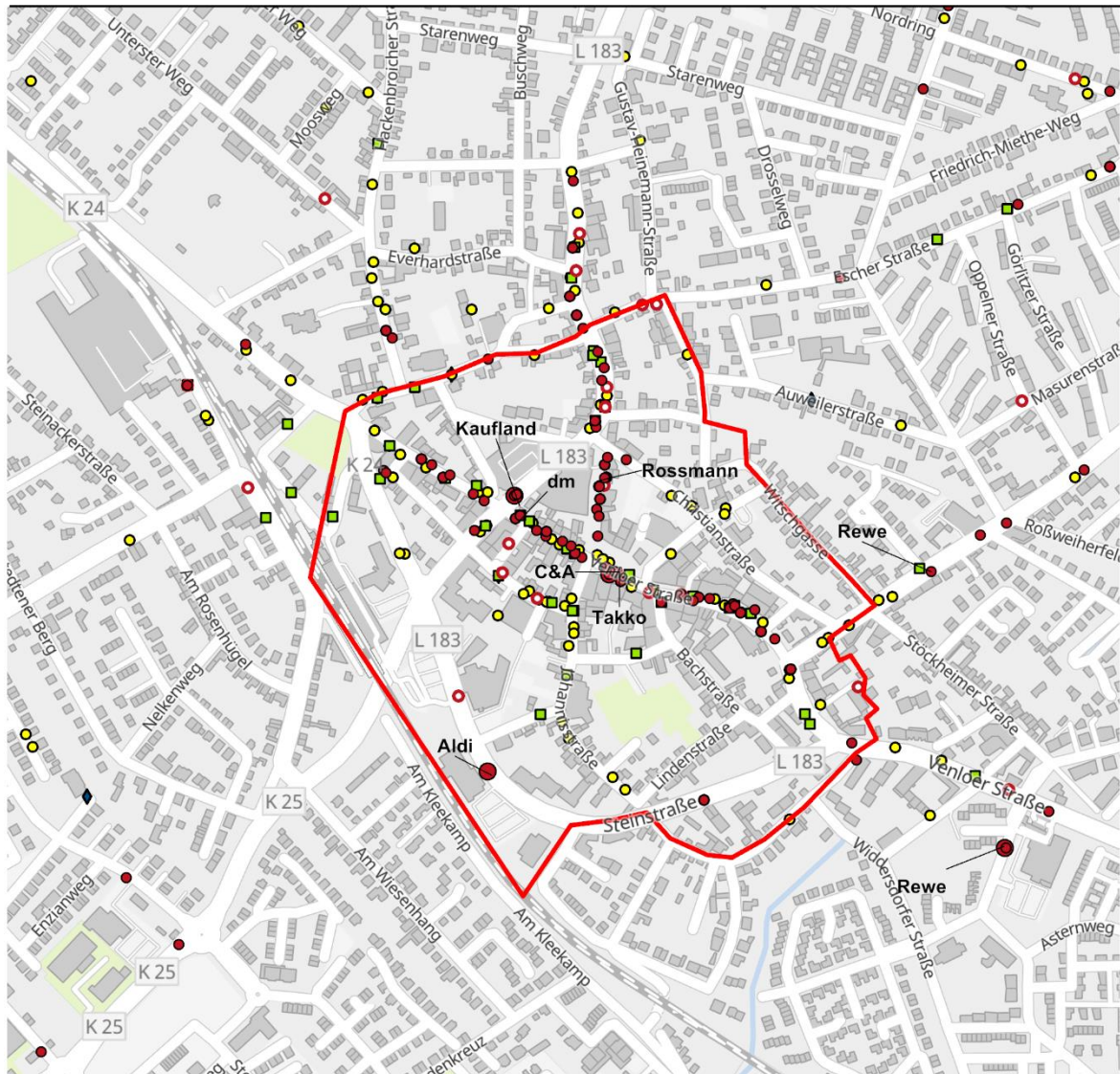
In der nachstehenden Karte ist der gutachterliche Vorschlag für eine Abgrenzung der Pulheimer Innenstadt dargestellt. Bei der Abgrenzung wurden auch vorhandene Potenzialflächen berücksichtigt. Es wird empfohlen, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt aus der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2008 beizubehalten.

Wie bereits aufgezeigt, verfügt das Hauptzentrum Pulheim über Stärken, aber auch Schwächen, die nachfolgend in einem Stärken-Schwächen-Profil zusammengefasst werden:

#### Abbildung 19: Stärken-Schwächen-Profil des Hauptzentrums

- |   |   |
|---|---|
| ■ Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgung mit öffentlichen / privaten Angeboten              | ■ Negative Einzelhandelsentwicklung seit 2007                             |
| ■ gute Nahversorgungsfunktion   | ■ weite räumliche Ausdehnung der Innenstadt                               |
| ■ hohe bauliche Kompaktheit und partiell hohe Nutzungsdichte                                    | ■ relativ kleine durchschnittliche Betriebsgröße                          |
| ■ Angebotsvielfalt mit ausgewogenen Mix aus Filialbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften | ■ überschaubare Anzahl größerer Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzwirkung |
| ■ günstige Verkehrserschließung   | ■ starke Verkehrsbelastung in der Hauptgeschäftszone                      |
|   | ■ eingeschränktes Angebot an zentral gelegenen Pkw-Stellplätzen           |
|   | ■ kein wirklicher „Rundlauf“  |
|   | ■ höhere Leerstandsquote  |

Abbildung 20: Abgrenzung des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt



**Hauptzentrum Innenstadt**

Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>

● ≤ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

● > 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

▭ Zentraler Versorgungsbereich

○ Leerstand

■ Gastronomie

● Dienstleistung

◆ Öffentliche Einrichtungen

▲ Handwerk



Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

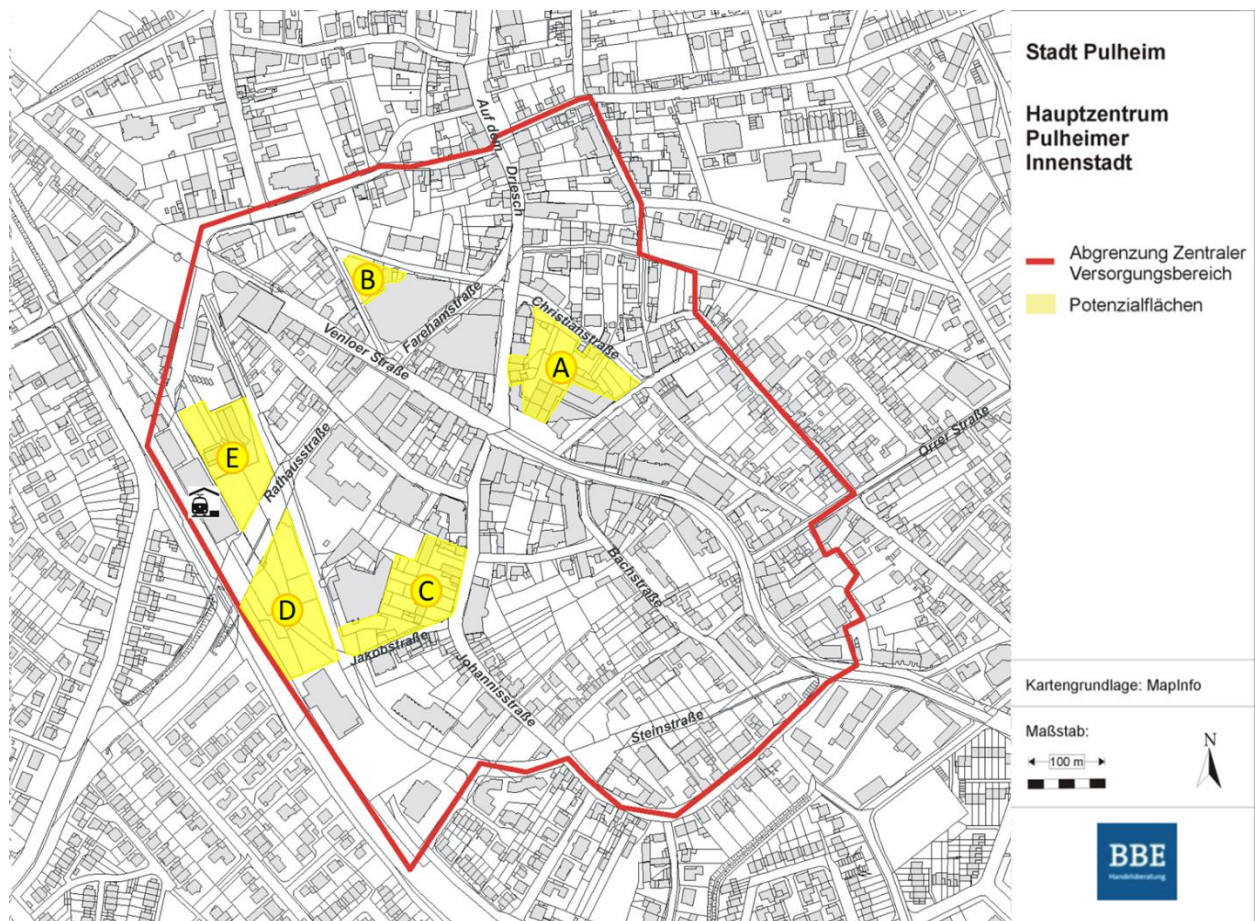


## 8.5.2 Handlungsempfehlungen

Derzeit finden sich im Hauptgeschäftszentrum nur wenige Magnetbetriebe, was nicht zuletzt an der insgesamt kleinteiligen Bebauungsstruktur liegt, die großflächige Einheiten nur unter erschwerten Bedingungen zulässt. Gemäß dem vorgeschlagenen Standortkonzept sollten insbesondere großflächige Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den vorab umschriebenen Zentralbereich konzentriert werden, um hierdurch die Frequenz innerhalb des Zentrums zu erhöhen, eine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums zu vermeiden und kompakte Strukturen zu schaffen. So ist die Integration weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine wichtige Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen können, eine wichtige Zielsetzung des Zentrenkonzepts.

Bei der Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben sollte neben der Versorgungsfunktion des Zentrums auch deren mögliche Magnetwirkung im Vordergrund stehen, um eine erhöhte Kundenfrequenz erzeugen zu können. Hierbei sind insbesondere die Größe und die Attraktivität des Betriebes sowie seine funktional-räumliche Einbindung von Bedeutung.

**Abbildung 21: Potenzialflächen im Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung



Nachfolgend werden für Potenzialflächen innerhalb der Pulheimer Innenstadt Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen. Im Rahmen der Standortprüfung wird davon ausgegangen, dass die in Abstimmung mit der Stadt Pulheim überprüften Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel gleichermaßen zur Verfügung stehen. Die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Areale wird gutachterlicherseits somit nicht untersucht. Gegebenenfalls sind deshalb bei konkreten Ansiedlungsvorhaben weitere Alternativstandorte auf ihre Eignung zu prüfen.

Auch ist darauf zu verweisen, dass die nachfolgende qualitative Bewertung der Prüfstandorte keine Einzelfallprüfung der Auswirkungen eines konkreten Ansiedlungsvorhabens ersetzt.

#### **Potenzialfläche „Kreissparkasse“ (A)**

Das Entwicklungsareal „Kreissparkasse“ (Standort A) ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt aus gutachterlicher Sicht in besonderem Maße für einzelhandelsbezogene Nutzungen geeignet.

Zur Verbesserung der Angebotssituation und zur Reduzierung des Parkdrucks in der Pulheimer Innenstadt wäre auf dem Entwicklungsareal „Kreissparkasse“ ein Konzept denkbar, das Einzelhandel im Erdgeschoss mit Parkierungsangeboten in weiteren Geschossebenen koppelt.

#### **Potenzialfläche „Dreiecksfläche am Kaufland“ (B)**

Wie bereits in Kapitel 5.1 aufgezeigt, besteht für eine an den Kaufland-Verbrauchermarkt unmittelbar angrenzende Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan, durch den die Möglichkeit zur Realisierung zusätzlicher 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht.

Auch wenn sich diese Fläche auf der Rückseite des Verbrauchermarktes befindet, sollten die Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschöpft werden und das Areal mit einer Einzelhandelsnutzung belegt werden. In diesem Zusammenhang wäre eine bestmögliche Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich wünschenswert.

#### **Eingeschränkte Potenzialfläche „Steinstraße / Jakobstraße“ (C)**

Das Entwicklungsareal befindet sich im Kreuzungsbereich der Steinstraße mit der Jakobstraße in Randlage des Hauptzentrums Pulheimer Innenstadt. Aktuell handelt es sich hierbei um eine Brachfläche, die teilweise Altbausubstanz aufweist. Im Umfeld des Areals befinden sich ein Seniorenzentrum, Wohnnutzungen, ein Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd), ein Biomarkt (Denn's) sowie das Kultur- und Medienzentrums, die Stadtbibliothek und das Rathaus der Stadt Pulheim mit Stadthalle. Wie auch beim Entwicklungsareal „Parkplatz an der Steinstraße“ ergibt sich die Standortgunst aus einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Außenwirkung.

Die Fläche bietet aufgrund ihrer Flächenkapazitäten grundsätzlich die Möglichkeit, auch Einzelhandelsstrukturen zu realisieren. Über die Johannisstraße bestünde die Möglichkeit, das Areal an die bestehende Hauptgeschäftslage (Venloer Straße und „Auf dem Driesch“) und den derzeit etwas abgelegenen Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Aldi Süd anzubinden. Dadurch, dass der Bereich „Steinstraße / Jakobstraße“ aufgewertet und räumlich-funktional besser an den gewachsenen Handelsbestand des Hauptgeschäftsbereichs angebunden wird, könnte die räumlich-funktionale Verknüpfung des Lebensmitteldiscountmarktes,

der sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Steinstraße befindet, verbessert werden. Zudem würde die Entwicklung dieses Bereiches zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Brüche beitragen.

Laut Auskunft der Stadt Pulheim ist diese Fläche derzeit als Rathuserweiterungsbau mit VHS und Musikschule vorgesehen, sodass auch mit dieser Planung das Areal aufgewertet und besser an die bestehende Hauptgeschäftslage und den derzeit etwas abgelegenen Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Aldi Süd angebunden werden könnte.

### **Eingeschränkte Potenzialfläche „Parkplatz an der Steinstraße“ (D)**

Der Parkplatz, dessen Eignung als potenzielles Entwicklungsareal für die Weiterentwicklung des Einzelhandels für die Pulheimer Innenstadt zu überprüfen ist, befindet sich in südwestlicher Randlage des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums. Aufgrund der Flächendimensionierung besteht auf dem Areal die Möglichkeit, einen größeren Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, der eine entsprechende Magnetfunktion für die Pulheimer Innenstadt übernehmen könnte.

Derzeit bietet das Grundstück rd. 170 öffentliche Pkw-Stellplätze. Die hohe Auslastung des Parkplatzes – insbesondere tagsüber – spiegelt dessen große Bedeutung für die Mitarbeiter des Rathauses, für Besucher des Kultur- und Medienzentrums (KMZ) und für Innenstadtbesucher wider. Die Standortgunst ergibt sich aus einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und entsprechender Außenwirkung. Das Standortumfeld wird durch das städtische Rathaus mit KMZ, den Bahnhof und einen Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi Süd) geprägt.

Allerdings muss eine mögliche Entwicklung auf dem Parkplatz an der Steinstraße im Kontext mit der gesamten Innenstadtentwicklung gesehen werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich das Entwicklungsareal in einer innerstädtischen Randlage befindet, wobei die verkehrlich gut frequentierte Steinstraße als räumliche Barriere wirkt. Zudem besteht keine Sichtbeziehung zu den Hauptgeschäftsbereichen, sodass insgesamt von einer eingeschränkten räumlich-funktionalen Verknüpfung mit dem gewachsenen Bestand der Innenstadt gesprochen werden muss.

Für den Fall, dass auf dem „Parkplatz an der Steinstraße“ eine einzelhandelsbezogene Entwicklung geplant werden soll, sollte diese an folgende Bedingungen geknüpft werden, um die Chancen für die Innenstadt und die Stadt Pulheim bestmöglich zu erhöhen:

- Gewährleistung einer höherwertigen Angebotsform und einer ansprechenden Aufenthaltsqualität mit guter funktionaler Anbindung an den gewachsenen Handelsbesatz des Hauptzentrums
- Reduzierung der Barrierewirkung der Steinstraße, z. B. durch Querungshilfen, ggf. durch Errichtung einer Fußgängerbrücke zwischen dem Entwicklungsobjekt und dem Medienzentrum
- Einschränkung der Ansiedlung von kleineren Fachgeschäften auf dem Planstandort, um Konkurrenzwirkungen zur Hauptgeschäftslage der Innenstadt zu vermeiden
- Schaffung von alternativen Pkw-Stellplatzangeboten für Langzeitparker und P+R-Kunden an anderer Stelle im Bahnhofsumfeld, um der entsprechenden Nachfrage auch zukünftig gerecht zu werden.

### **Eingeschränkte Potenzialfläche „nördlich der Rathausstraße“ (E)**

Nördlich der Rathausstraße im Kreuzungsbereich mit der Steinstraße befindet sich ein weiteres Areal, das grundsätzlich für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung geeignet ist. Restriktionen ergeben sich unter Berücksichtigung einer bereits heute vollständigen Auslastung der Rathauskreuzung aus der durch eine Einzelhandelsnutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung. Außerdem bestehen Flächennutzungskonkurrenzen, da die Fläche derzeit aus Sicht der Stadt Pulheim ebenfalls für eine Mobilstation und ein Pflegeheim in Betracht kommen könnte. Dies schließt grundsätzlich die gleichzeitige Nutzung als Einzelhandelsstandort – z. B. durch ein innovatives Konzept – nicht aus.

### **Zwischenfazit**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Entwicklungsfläche A „Kreissparkasse“ aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs besonders für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eignet. Auch auf der Entwicklungsfläche B „Dreiecksfläche am Kaufland“ wäre eine schnellstmögliche Einzelhandelsentwicklung zu begrüßen.

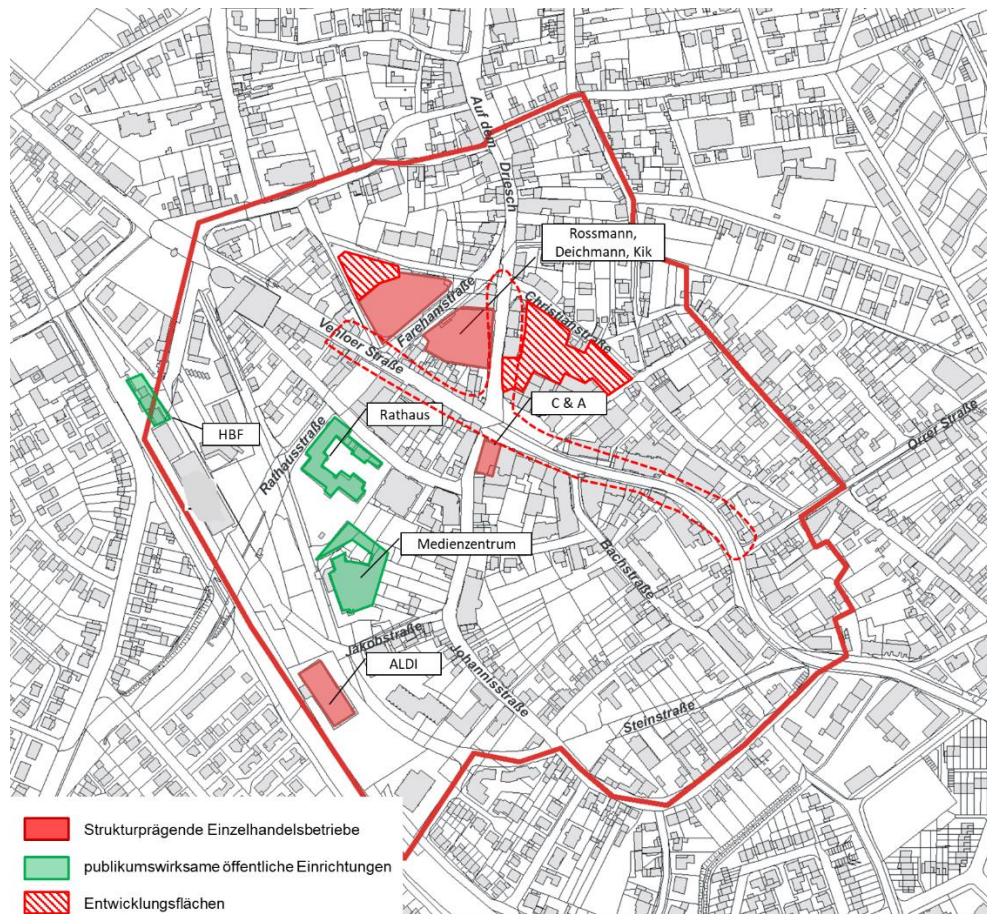
Die Standorte C, D und E befinden sich unter Beachtung der aktuellen Angebotssituation in einer Randlage. So sind diese Standorte aufgrund ihrer Randlage, einer damit bedingten nur geringeren Anzahl öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld sowie einer eingeschränkten funktionalen Verknüpfung und Sichtbeziehung mit der Hauptgeschäftslage nur eingeschränkt zur Ergänzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Eine frequenzsteigernde Wirkung kann zudem mit innerstädtischen Veranstaltungen erzielt werden. So können örtliche Feste, Märkte, Messen oder ähnliche Veranstaltungen auch in Kombination mit verkaufsoffenen Sonntagen dem Erhalt, der Stärkung oder der Entwicklung der Pulheimer Innenstadt dienen. Auch könnte mit attraktiven Veranstaltungen die überörtliche Sichtbarkeit der Innenstadt gesteigert werden.

Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Pulheim wird zudem im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Hauptzentrums erhalten und gesteigert werden kann. Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Pulheim sollte es sein, das Hauptzentrum in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht weiter auszudehnen. Potenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt und hier vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden. Zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklungen in der Pulheimer Innenstadt müssen anhand von konkreten räumlichen Vorstellungen aufgezeigt und geplant werden, auf die im Folgenden eingegangen wird.



**Abbildung 22: Schlüsselimmobilien und Ansiedlungsempfehlungen für neue Ankermieter in der Pulheimer Innenstadt**



Die Pulheimer Innenstadt weist eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auf. Den Hauptgeschäftsbereich bilden der mittlere Abschnitt der Venloer Straße sowie der südliche Abschnitt des Straßenzuges „Auf dem Driesch“. Der südliche Abschnitt des Straßenzuges „Auf dem Driesch“ ist als Fußgängerzone ausgebaut; der mittlere Abschnitt der Venloer Straße stellt einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich dar. Als Magnetbetriebe sind der Kaufland-Verbrauchermarkt, das Bekleidungskaufhaus C & A und der Lebensmitteldiscountmarkt Aldi Süd hervorzuheben. Zusätzliche größere Frequenzwirkung gehen von öffentlichen Einrichtungen aus, die sich im Westen des Zentrums bündeln und wie die Magnetbetriebe des Einzelhandels als Schlüsselimmobilien der Innenstadt zu betrachten sind.

Das Erscheinungsbild der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist in weiten Teilen angemessen, wenn auch die Schaufenstergestaltung, die Eingangsbereiche und die Außendarstellung insgesamt freundlicher und attraktiver gestaltet werden könnten. Einige wenige Geschäfte fallen durch ein unattraktives Erscheinungsbild auf. Teilweise zeigt sich anhand des angebotenen Sortiments, dass es sich um temporäre Zwischennutzungen handelt bzw. um einen Abverkauf von Restposten oder Ähnlichem. Jedoch weist die Innenstadt auch mehrere, sehr individuell und attraktiv gestaltete kleine Ladenlokale auf.

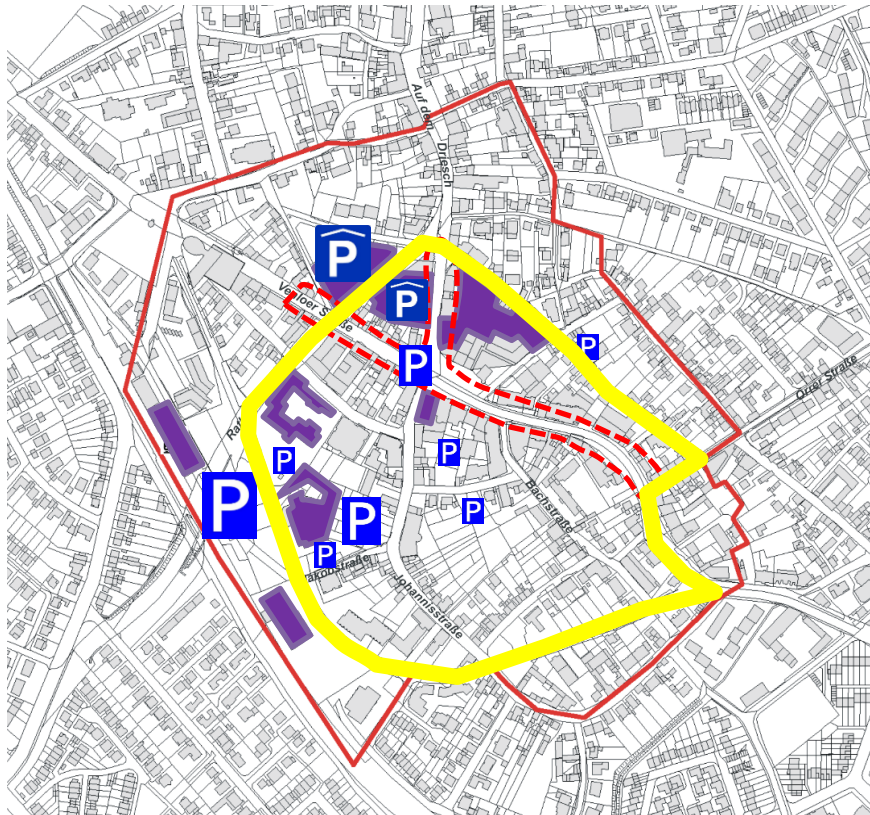
**Handlungsbedarf:**

- Erhalt der Ankermieter und Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe in zentraler Lage des Zentrums (Potenzialstandorte „Kreissparkasse“ und „Dreiecksfläche am Kaufland“ bzw. schraffierte Flächen).





Abbildung 23: Verbesserungsvorschläge zum Parkplatzangebot in der Pulheimer Innenstadt



Aus städtebaulicher Perspektive wurden Wegeverbindungen, Wegweisungen und Parkieranlagen sowie Verknüpfungen zwischen den Angeboten und zur Innenstadt untersucht. Hierbei zeigt sich, dass das Parkraumangebot im Umfeld für Besucher wie Einwohner weiterhin ausbaubedürftig ist, auch wenn sich das Stellplatzangebot mit der neuen Parkplatzsituation im Bereich Steinstraße / Am KMZ verbessert hat.

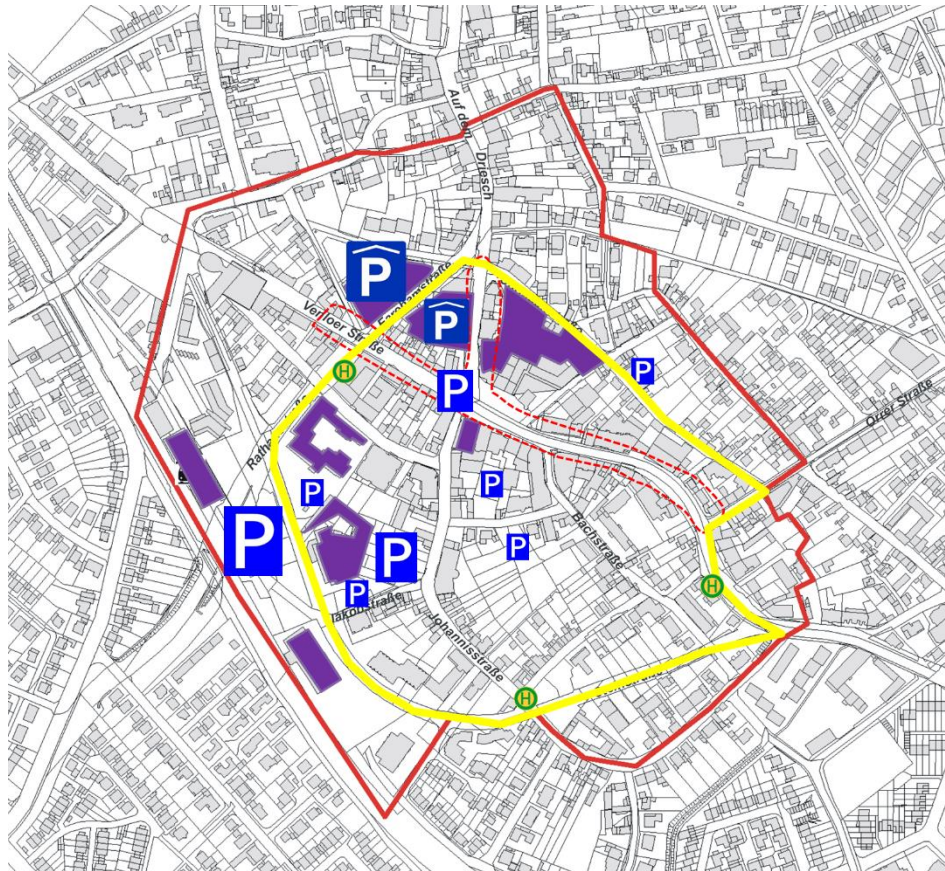
**Handlungsbedarf:**

- Aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung wäre der Erhalt und Ausbau von Kundenparkplätzen im zentralen Geschäftsbereich Marktplatz / Venloer Straße / „Auf dem Driesch“ bei eindeutiger Priorisierung des Kurzzeitparkens wünschenswert.<sup>1</sup>
- Erhalt und Ausbau des Parkplatzangebotes (insbesondere „Parkplatz an der Steinstraße“) für Langzeitparker / P+R-Kunden bzw. Schaffung von alternativen Pkw-Stellplatzangeboten für Langzeitparker und P+R-Kunden an anderer zentraler Stelle, wenn diese Areale als Entwicklungsflächen herangezogen werden sollten.
- Einheitliche Parkraumwegweisung mit einheitlicher Bezeichnung der Parkplätze und Angaben zur Parkdauer.

<sup>1</sup> Das ISEK Pulheim und das Mobilitätskonzept sehen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt eine Konzentrierung und Reduzierung von Parkplätzen vor. Die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sehen wiederum eine Modifizierung des Parkplatzangebotes dahingehend vor, als das Parkplätze zugunsten der Nahmobilität umgewandelt werden. Auch das ISEK Pulheim wird zur Attraktivierung des öffentlichen Raums ähnliche Maßnahmen enthalten. Vor diesem Hintergrund und der unterschiedlichen Handlungsempfehlungen im Vergleich zum vorliegenden Konzept ist vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ein moderierendes Beteiligungsformat mit den Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern durchzuführen.



Abbildung 24: Erreichbarkeit der Pulheimer Innenstadt mit dem ÖPNV und dem Fahrrad



Unter Erreichbarkeitsaspekten ist auch die Erschließung mit dem ÖPNV und dem Fahrrad als Alternative zum Pkw zu betrachten.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird durch mehrere Bushaltepunkte in der Innenstadt von Pulheim gewährleistet. Hierbei stellen die hier verkehrenden Buslinien die Anbindung an die Pulheimer Stadtteile sicher.

Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wird über sog. Schutzstreifen, d. h., separate Markierungen für Radfahrer auf der Fahrbahn, erleichtert. Diese Schutzstreifen befinden sich beidseitig in Bereichen entlang der Steinstraße und der Farehamstraße. Separate Fahrradwege – durch die die Fahrradsicherheit zusätzlich erhöht werden könnte – sind in der Pulheimer Innenstadt kaum vorhanden.

Im Bereich der Venloer Straße und in den Seitenstraßen sind keine Fahrbahnmarkierungen für Radfahrer vorhanden. Vor dem Hintergrund, dass auf der Venloer Straße Tempo 20 gilt und die Verkehrsbelastung in den Seitenstraßen vergleichsweise gering ist, wird eine separate Fahrbahnmarkierung für Radfahrer in diesen Straßenbereichen auch nicht als zwingend erforderlich bewertet.

Die Ausstattung mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Ausschilderung von Fahrradrouten ist im öffentlichen Raum als gut zu bezeichnen.

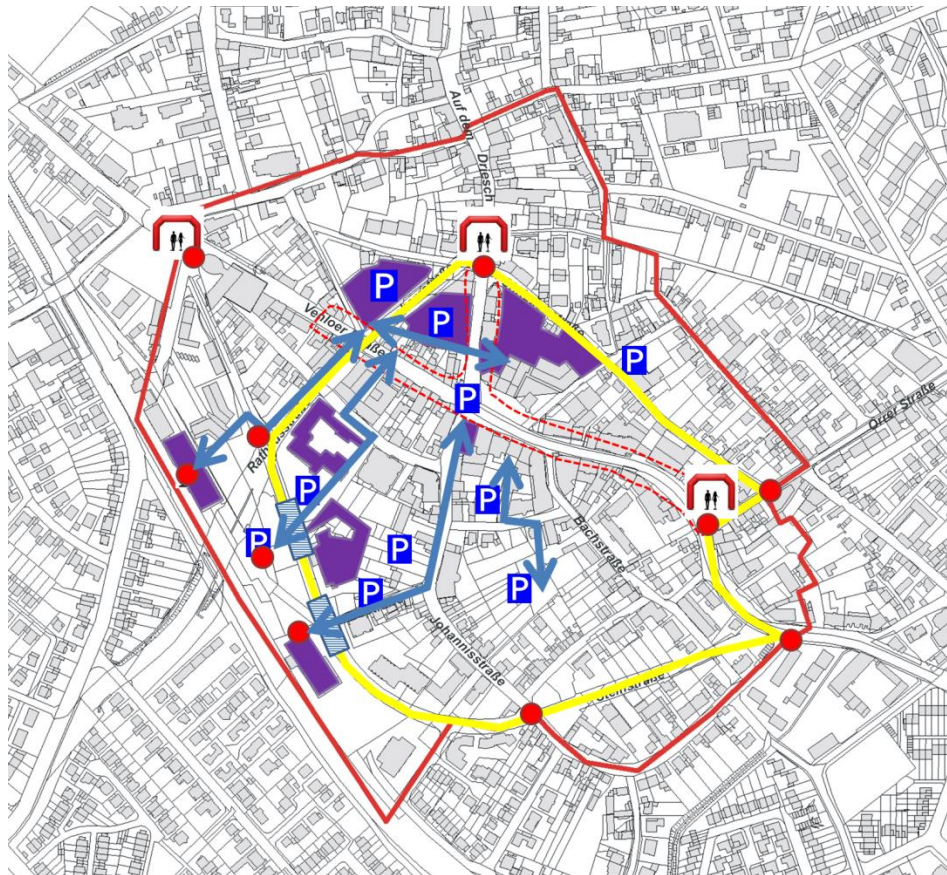
**Handlungsbedarf:**

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fahrradfahrer.





Abbildung 25: Erreichbarkeit und Wegebeziehungen in der Pulheimer Innenstadt



Insbesondere für Ortsunkundige ist die Erreichbarkeit und die Parkplatzsuche aufgrund einer ausbaufähigen Wegeführung optimierbar. Zudem wird die Aufenthaltsqualität im Bereich der Venloer Straße durch eine höhere Verkehrsbelastung und straßenbegleitendes Parken deutlich eingeschränkt.

In der Innenstadt wird der Besucher aufgrund teilweise defizitärer Beschilderung nicht optimal geleitet. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die Eingangsbereiche zu legen, um den Innenstadtbesuchern den räumlich-funktionalen Zusammenhang der Einkaufsinnenstadt auch baulich kenntlich zu machen.

**Handlungsbedarf:**

- Vorwegweisung zur Innenstadt (z. B. Bonnstraße, Venloer Straße, Orrer Straße, Worringer Straße / Pulheimer Straße).
- Gestaltung der Eingangsbereiche.
- Etablierung der Innenstadttangenten Steinstraße, Farehamstraße und Christianstraße als „City-Ring“ mit einheitlicher Wegweisung zu den Einkaufsbereichen und Parkierungsanlagen (in der Abbildung gelb hervorgehoben).
- Systematische Fußgängerwegweisung zwischen wichtigen Zutrittspunkten in die Innenstadt (rote Punkte) bzw. den Parkierungsanlagen und der Hauptgeschäftslage, die auf die kürzesten Fußwegeverbindungen (blaue Pfeile) hinweisen.
- Attraktivierung der Fußwegebeziehungen, z. B. durch gezielte Ausleuchtung, Möblierung und einheitliche Gestaltung.

## 8.6 Abgrenzung des Nebenzentrums Brauweiler und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Es wird empfohlen, die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Brauweiler beizubehalten. Demnach umfasst das Zentrum die Ehrenfriedstraße zwischen der Mathildenstraße im Süden und dem Konrad-Adenauer-Platz im Norden mit der Abtei Brauweiler, die Mathildenstraße zwischen Ehrenfriedstraße und Nikolausstraße sowie die Bernhardstraße zwischen dem Straßenzug Rosenhügel und der Ehrenfriedstraße.

Für die künftige Weiterentwicklung des Versorgungsbereichs wird empfohlen, die bestehende Besitzstruktur dadurch zu stabilisieren, dass Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vornehmlich auf den kartografisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Handlungsbedarf ergibt sich im Nebenzentrum Brauweiler insbesondere an folgenden Standorten:

- Rewe-Supermarkt
- Abtei-Passage.

Im Rahmen der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler besteht gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Handlungserfordernis darin, die Magnetfunktionen des kundenfrequenzstarken Einzelhandels im Zentrum zu sichern. Im Falle des **Rewe-Supermarkts** ist es als problematisch zu werten, dass dieser objektseitig nicht optimal aufgestellt ist. Entwicklungsbedarf besteht dabei aus Betreiber- und Kundensicht insbesondere im Hinblick auf die unzureichende Verkehrsführung und Stellplatzsituation. Es ist zudem kritisch anzumerken, dass die Magnetfunktion des Supermarktes dadurch deutlich eingeschränkt wird, dass der Eingang des Marktes zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, sodass dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist.

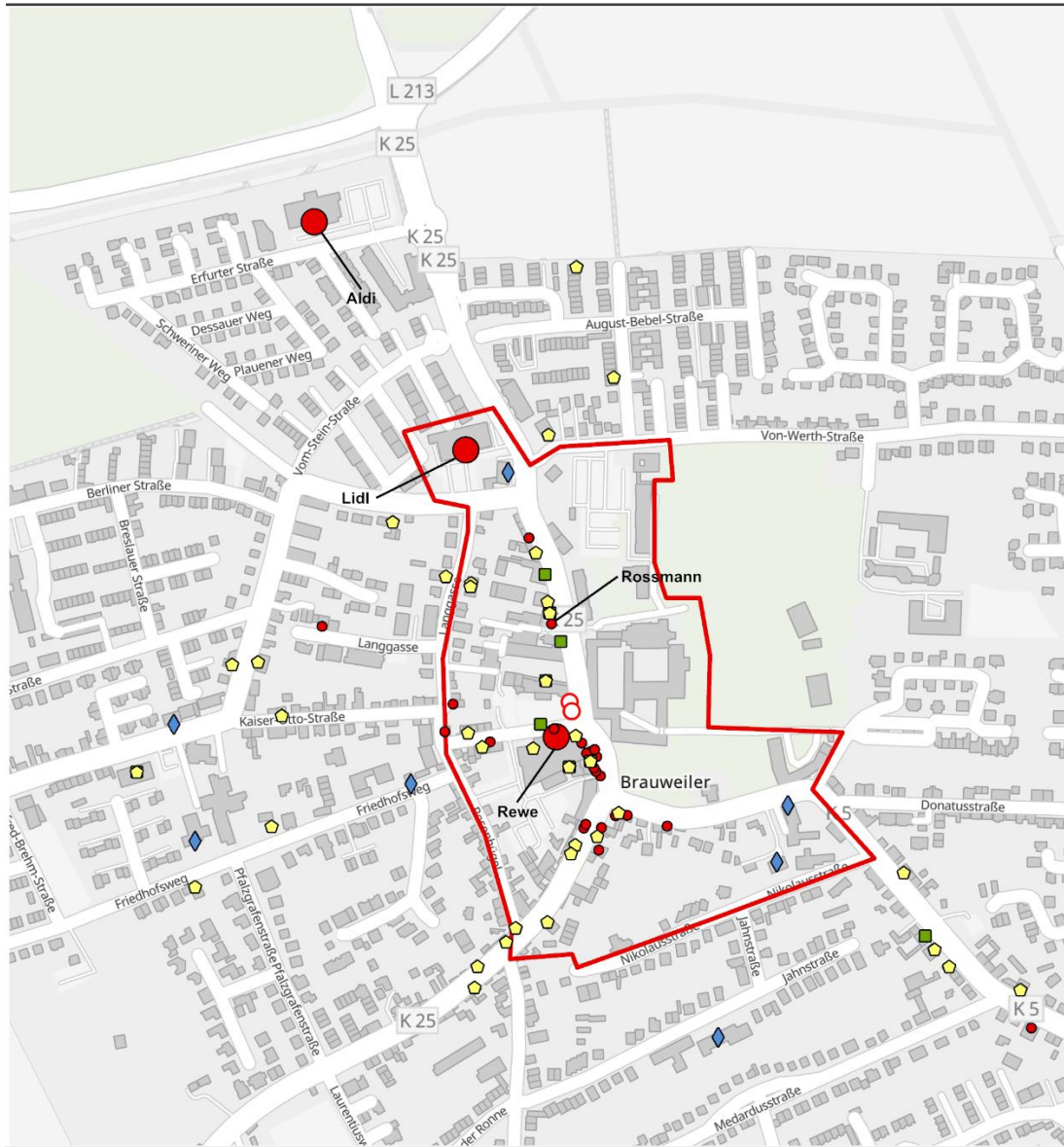
### Abbildung 26: Bestehender Rewe-Supermarkt (Fotos)



Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 27: Nebenzentrum Brauweiler



**Nebenzentrum Brauweiler**

Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>

- ≤ 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- > 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Leerstand
- Gastronomie
- ⬠ Dienstleistung
- ◆ Öffentliche Einrichtung
- ▲ Spielhalle
- ▲ Handwerk

Kartengrundlage: © BKG 2019,  
 Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

Die **Abtei-Passage** ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Nebenzentrum Brauweiler unter einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten von besonderem Interesse für die Ortsmitte von Brauweiler. Allerdings weist die dreigeschossige Einkaufspassage deutliche bauliche und strukturelle Schwächen auf, was sich bereits vor dem Leerzug durch den Eigentümer in einer hohen Leerstandsquote widerspiegelte. So wird die Einkaufspassage durch eine ausladende Treppenanlage geprägt, die viel Platz in Anspruch nimmt und nur Raum für recht kleindimensionierte Ladeneinheiten lässt.

Des Weiteren steht die Passage in Konkurrenz zur eigentlich für die Pkw gedachte Zufahrt, welche von den meisten Passanten genutzt wird. Positiv anzumerken ist, dass die Passage über einen eigenen zugeordneten Parkplatz verfügt, der sich hinter dem Gebäude befindet und einseitig von wenigen kleinteiligen Handelsnutzungen flankiert wird. Allerdings ist die Einfahrt zum Parkplatz vergleichsweise eng und die Zufahrt unübersichtlich.

Aufgrund der baulichen Schwächen der Abtei-Passage sollte vor dem Hintergrund nur geringer Entwicklungsflächenpotenziale auch eine weitgehende Überplanung der Liegenschaft, wie sie derzeit durch den Eigentümer stattfindet, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, um die Ansiedlung neuer, auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler realisieren zu können.

Gemäß aktuellen Planungen soll die bestehende Abtei-Passage abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser Neubau wird voraussichtlich gemischte Nutzungen umfassen. Im Kontext des Projektes wird der vorhandene Rewe-Lebensmittelmarkt vergrößert und zukunftsfähig ausgestaltet werden.

Das Planvorhaben ist als wichtiger Beitrag zur Sicherung und Stärkung des Nebenzentrums Brauweiler anzusehen. Folgende Gründe sprechen für diese Einschätzung:

- Der bereits im Nebenzentrum Brauweiler ansässige Rewe-Supermarkt ist als wichtigster Magnetbetrieb innerhalb der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten. So sollten die im Umfeld des Supermarktes ansässigen kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in nennenswertem Maße von der Frequenzwirkung dieses Betriebes profitieren.
- Allerdings wird die Magnetfunktion des Supermarktes derzeit dadurch deutlich eingeschränkt, dass der Eingang des Marktes zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, sodass dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist. Auch sind aus Betreiber- und Kundensicht die Verkehrsführung und die Stellplatzsituation unzureichend.
- Aber auch wenn der Rewe-Supermarkt hinsichtlich der Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> durchaus noch als wettbewerbsfähig zu bewerten ist, ist zu berücksichtigen, dass sich bei Supermärkten ein zunehmender Flächenbedarf ergibt, um sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. So werden im Supermarktsegment seitens der Betreiber für Neubauten Verkaufsflächen mit 1.000 m<sup>2</sup> in der Regel nicht mehr als marktgerecht angesehen, da Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren sind.

- Auch ein Rewe-Supermarkt mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird im Wesentlichen die Versorgung der Bevölkerung im Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf übernehmen, sodass die Versorgungsfunktionen des Nebenzentrums Brauweiler im Zuge des Planvorhabens nicht ausgeweitet werden.
- Insgesamt ist die geplante kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes als bestandssichernde Maßnahme des wichtigsten Magnetbetriebes innerhalb der Ortsmitte von Brauweiler zu sehen. Somit ist das Planvorhaben als wichtiger Beitrag zur Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten.
- Dass sich im Zuge des Planvorhabens auch der Abtei-Passage angenommen wird, ist darüber hinaus als positiv zu bewerten. Vor dem Hintergrund nur geringer Entwicklungspotenziale innerhalb des Nebenzentrums Brauweiler ist die Überplanung der Liegenschaft grundsätzlich zu befürworten, um die Ansiedlung neuer, auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler realisieren zu können.
- Ebenfalls zu begrüßen ist die Nachnutzung der Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes mit Einzelhandel, wobei u. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Diskussion steht. In diesem Zusammenhang wäre jedoch zukünftig eine Öffnung zur Ehrenfriedstraße anzustreben.
- Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist festzuhalten, dass insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Marktpotenziale nicht davon auszugehen ist, dass zwei Drogeriemärkte im Nebenzentrum Brauweiler tragfähig sind. Somit ist nicht auszuschließen, dass mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in den Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes der derzeitige Rossmann-Standort an der Ehrenfriedstraße 20 aufgegeben wird.
- Allerdings würde durch den Wegfall des Rossmann-Standortes an der Ehrenfriedstraße 20 die Funktionalität des Nebenzentrums Brauweiler nicht beeinträchtigt, da durch den neuen Drogeriemarkt die Versorgung mit Drogeriewaren innerhalb des Nebenzentrums sichergestellt werden kann.
- Auch wird von Seiten der Gutachter davon ausgegangen, dass für die Betriebsanlage von Rossmann eine adäquate Nachnutzung gefunden werden kann, da die Immobilie des heutigen Rossmann-Drogeriemarktes hinsichtlich der Verkaufsfläche für eine Nachnutzung mit Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist.

## 8.7 Abgrenzung des Nebenzentrums Stommeln und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

Aufgrund der vorliegenden Angebotsstrukturen bildet der Kreuzungsbereich Venloer Straße / Hauptstraße / Josef-Gladbach-Platz den funktionalen Schwerpunkt des Nebenzentrums Stommeln, da hier die größte Einzelhandelskonzentration und der einzige Magnetbetrieb des Zentrums vorliegen. Bereits in den unmittelbar angrenzenden Lagen geht der Einzelhandel in einen Streubesatz über, wodurch dieser nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann.

Es wird empfohlen, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf einen möglichst eng gefassten Bereich zu konzentrieren. Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Stommeln umfasst - wie schon mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 definiert - die Hauptstraße zwischen Küppersgasse und Venloer Straße, die Venloer Straße zwischen Neusser Gasse und Gartenstraße / Kammstraße sowie den Josef-Gladbach-Platz.

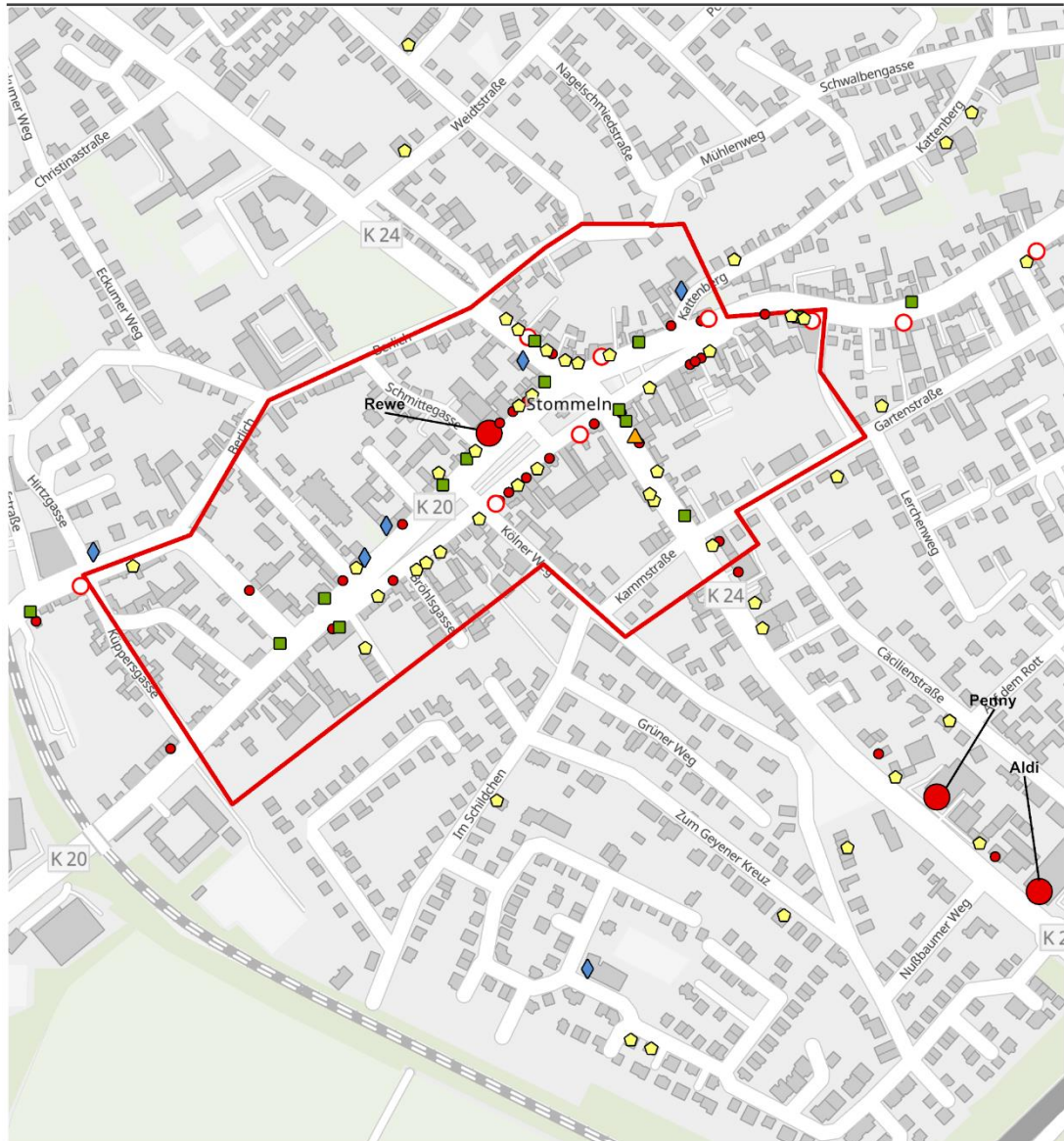
Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Stommeln übernimmt im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Stommeln, Stommelerbusch und Ingendorf. Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb grundsätzlich anzustreben, eine zielgerichtete Verbesserung der Einzelausstattung, v. a. bei Angeboten des täglichen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stommeln zu erreichen.

Der ansässige Supermarkt (Rewe) fungiert innerhalb des Zentrums als wichtigster Magnetbetrieb. Im Jahr 2013 wurde dieser Markt durch die Einbindung nördlich anschließender Flächen auf eine marktübliche Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert und modernisiert, wodurch der Rewe-Supermarkt als Ankermieter gefördert wurde und erhalten bleiben konnte.

Mit der Rewe-Erweiterung konnte die wohnungsnaher Versorgung im Siedlungsraum Stommeln / Stommelerbusch / Ingendorf deutlich verbessert werden. Um die Wettbewerbsbedingungen des im Nebenzentrum Stommeln ansässigen Handels nicht weiter zu verschärfen, sollten im Umfeld des Nebenzentrums im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine Neuansiedlungen zugelassen werden. Insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sollten lediglich Vorhaben mitgetragen werden, die zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit bereits ansässiger Betriebe beitragen.



Abbildung 28: Nebenzentrum Stommeln



**Nebenzentrum Stommeln**

Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>

• ≤ 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

● > 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

▭ Zentraler Versorgungsbereich

○ Leerstand

■ Gastronomie

⬠ Dienstleistung

◆ Öffentliche Einrichtung

▲ Spielhalle

▲ Handwerk

Kartengrundlage: © BKG 2019,  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Erhebungen November 2020

## 8.8 Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung

Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Pulheim sollte eine Verteilung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels entsprechend der zu versorgenden Bevölkerung sein.

Wie bereits aufgezeigt, sind neben den im räumlichen Zusammenhang der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben im Stadtgebiet Pulheim zusätzlich mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, die wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen. Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Pulheim sollen die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu genutzt werden, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.

Die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Dies sollte allerdings an die Bedingungen geknüpft werden, dass:

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage) und
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zudem sind Einzelfallprüfungen nach LEP NRW erforderlich.

Als Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung sind aus gutachterlicher Sicht folgende Bereiche hervorzuheben:

- Ortsmitte von Sinnersdorf
- im Verflechtungsbereich Geyen / Sinthern / Mansteden.

### Ortsmitte von Sinnersdorf

Im Stadtteil Sinnersdorf besteht für die rd. 5.500 Einwohner das Nahversorgungsangebot derzeit im Wesentlichen aus einem kleineren Edeka-Supermarkt mit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ergänzenden nahversorgungsbezogenen Nutzungen. Bei dem Supermarkt handelt es sich um einen modernisierten Vollsortimenter, der v. a. aufgrund seiner geringen Flächendimensionierung und seines sehr begrenzten Pkw-Stellplatzangebotes nur noch als eingeschränkt marktfähig zu bewerten ist. Eine Erweiterungsmöglichkeit am derzeitigen Standort besteht nicht.

Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl an Betrieben, der geringen Verkaufsflächenausstattung und der großen Streuung der Einzelhandelsangebote innerhalb des Stadtteils stellt die Standortlage derzeit keinen funktionsfähigen Nahversorgungsstandort dar, was sich in deutlichen Kaufkraftabflüssen niederschlägt. Es ist davon auszugehen, dass sich die hier lebende Bevölkerung derzeit zum Großteil auf weiter entfernt gelegene Nahversorgungsangebote orientiert.

Im Rahmen der Bewertung der wohnungsnahen Versorgungssituation in der Stadt Pulheim konnte für den Stadtteil Sinnersdorf festgestellt werden, dass allein im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 11,9 Mio. € sehr hohe Kaufkraftabflüsse vorliegen. Zudem weist der Stadtteil mit einem Umsatz von rd. 3,6 Mio. € und einer Kaufkraft von rd. 15,5 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von nur rd. 23 % auf, was im Vergleich zu den anderen Pulheimer Siedlungsräumen bzw. Stadtteilen den mit Abstand niedrigsten Wert darstellt. Dies lässt auf einen gewissen Arrondierungsbedarf schließen.

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Sinnersdorf ist zu prüfen, ob im Stadtteil ausreichend Marktpotenziale für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes als Solitärbetrieb oder für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorliegen. In diesem Zusammenhang ist eine Verlagerung und Erweiterung des bereits in Sinnersdorf bestehenden Edeka-Supermarktes oder die Ansiedlung eines neuen Supermarktes zu unterstellen. Als Ansiedlungsstandort steht der Bereich „Roggendorfer Straße / Stommelner Straße / Knechtstedener Straße“ mit einer Fläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> zur Diskussion.

Die aktuelle Kaufkraft im Stadtteil Sinnersdorf beträgt bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 15,5 Mio. €. Bei einer realistischen Ausschöpfung von rd. 40 % der Kaufkraft im Stadtteil errechnet sich aktuell ein nahversorgungsrelevantes Umsatzpotenzial von rd. 6,2 Mio. €. Unter Zugrundelegung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten marktüblicher Lebensmittelmärkte und der Annahme, dass der bestehende Edeka-Supermarkt entweder verlagert oder im Zuge der Ansiedlung eines neuen Supermarktes geschlossen wird, errechnet sich inklusive Randsortimente eine tragfähige Dimensionierung des Lebensmittelmarktes von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Durch die Ansiedlung eines funktionsfähigen Vollsortimenters könnte die Nahversorgung im Stadtteil Sinnersdorf besonders effektiv gestärkt werden. Hierbei könnte das Angebot des Lebensmittelmarktes um weitere Sortimente des periodischen Bedarfs sowie ggf. auch kleinteilige Ergänzungen mit Sortimenten weiterer Bedarfsstufen ausgebaut werden. In Ergänzung zum Vollsortimeter könnte ein zu entwickelnder Nahversorgungsstandort nicht nur Einzelhandelsangebote des vorwiegend täglichen Bedarfs, sondern auch Komplementärnutzungen wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert werden kann, umso höher ist die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Versorgungsstandortes zu bewerten.

### **Nahversorgungsstandort im Verflechtungsbereich Geyen / Sinthern / Mansteden**

Im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Pulheim konnte dargelegt werden, dass im Siedlungsraum Geyen / Sinthern Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen sind. Auch wenn seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Ansiedlung eines modernen Rewe-Marktes mit angegliederter Getränkemarkt in zentraler Lage zwischen den Stadtteilen Geyen und Sinthern deutlich verbessert werden konnte, liegen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel immer noch hohe Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 9,9 Mio. € vor. Auch eine Zentralität von rd. 40 % ist für den Siedlungsbereich immer noch als vergleichsweise niedrig zu bewerten.

Analog zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Sinnersdorf lässt sich auch für den Siedlungsbereich Geyen / Sinthern prüfen, ob ausreichend Kaufkraftreserven für die Stärkung und den Ausbau der wohnungsnahen Versorgung zur Verfügung stehen.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass zum Ausbau und zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im Siedlungsbereich Geyen / Sinthern und zur Reduzierung von Kaufkraftabflüssen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes beitragen würde. Ein geeigneter Ansiedlungsstandort müsste unter Würdigung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Gesichtspunkte noch identifiziert werden.

## 8.9 Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind Standorte geeignet, die folgende Kriterien erfüllen:

- zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes
- hohe Verkehrsgunst im Kontext der Stadt
- gute Erschließung der Grundstücke
- Nachnutzungsmöglichkeiten ggfs. leerstehender Gebäude oder mindergenutzter Grundstücke.

Vor diesem Hintergrund werden für die Konzentration und Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels in Pulheim Bereiche des Gewerbegebietes Pulheim vorgeschlagen.

Das Gewerbegebiet Pulheim stellt im Bereich Industriestraße / Boschstraße / Siemensstraße bereits heute einen bedeutenden Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Pulheim dar. Prägend ist hier insbesondere die hohe Dichte an großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Hervorzuheben sind die Betriebe Segmüller, Bauhaus und K + H.

Im unmittelbaren Standortumfeld des Gewerbegebietes befinden sich keine größeren Wohngebiete, sodass innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs nur ein geringes Bevölkerungspotenzial zu verzeichnen ist. Betrachtet man die Lagebeziehungen des Gewerbegebietes Pulheim zur Pulheimer Innenstadt ist festzustellen, dass diese rd. 1 - 2 Kilometer voneinander entfernt sind. Somit liegen keine nennenswerten Verbundeffekte im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zwischen der Pulheimer Innenstadt und dem Gewerbegebiet Pulheim vor. Somit ergibt sich die Standortgunst des Gewerbegebietes Pulheim insbesondere aus der günstigen Verkehrserschließung für den MIV.

Vor diesem Hintergrund wird in der folgenden Abbildung das Gebiet als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen.

Grundvoraussetzung für Einzelhandelsvorhaben ist allerdings, dass die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW berücksichtigt werden.

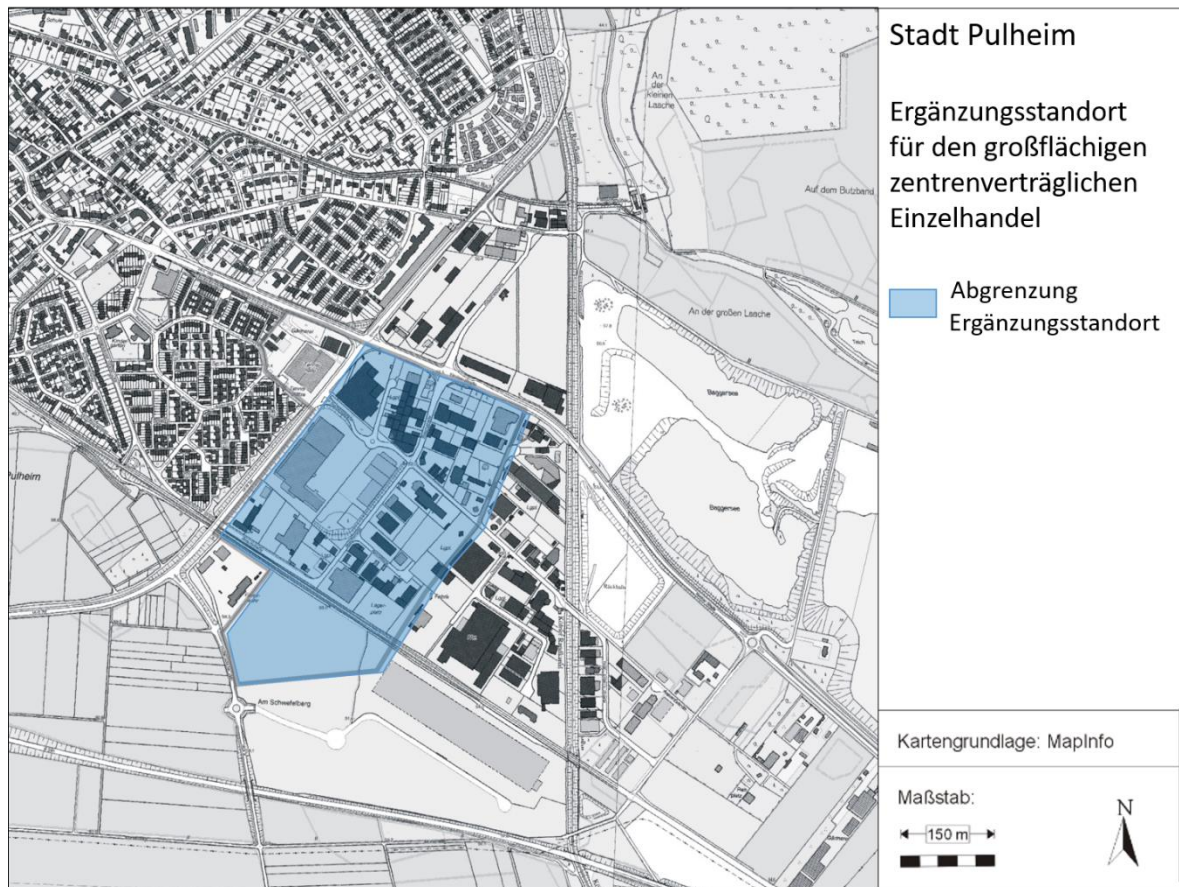


Damit ist jedes potenzielle Einzelhandelsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Pulheimer Innenstadt und Nebenzentren bzw. die wohnungsnahen Versorgung oder die zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen haben könnte.

Im Falle konkreter Einzelhandelsvorhaben sollte die Stadt Pulheim mittels geeigneter Bebauungspläne sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten, zentrenverträglichen Randsortimenten realisiert werden.

Bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch die zentrenrelevanten Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen sind.

**Abbildung 29: Gewerbegebiet Pulheim inklusive des Bereichs „Am Schwefelberg“**



## 9 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums Pulheim wie folgt darstellen:

- Im Stadtgebiet von Pulheim gibt es insgesamt 204 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 91.770 m<sup>2</sup> verfügen und einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 338,1 Mio. € p.a. erwirtschaften.
- Die Stadt Pulheim hat seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2007 im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung eine positive Einzelhandelsentwicklung durchlaufen (+ 29 % bzw. + rd. 20.870 m<sup>2</sup> VKF). Entsprechend liegt auch die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit derzeit rd. 1,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner deutlich über dem Niveau des Jahres 2007 (rd. 1,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner).
- Dennoch kann die Stadt Pulheim auch derzeit die zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels nur unzureichend erfüllen. So zeigt quantitativ betrachtet der Ausstattungsgrad der Stadt Pulheim in den meisten Warengruppen Lücken. Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Pulheim, der regionalen Wettbewerbssituation, einer positiven Einwohnerentwicklung in Pulheim und der allgemeinen Marktentwicklung des Einzelhandels in Deutschland werden teils umfassende Verkaufsflächenergänzungen in der Stadt Pulheim empfohlen.
- Im Rahmen des Zentrenkonzepts konnten mit dem Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt und den Nebenzentren Brauweiler und Stommeln drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere der Innenstadt – wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an außerhalb gelegenen Standorten ausgeschlossen werden soll.
- Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden folgende allgemeingültigen Ziele für die Stadt Pulheim formuliert:
  - Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
  - Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Pulheim als Hauptzentrum der Gesamtstadt
  - Konzentration der (großflächigen) zentrenrelevanten Angebote auf das Hauptzentrum Pulheim Innenstadt
  - Stabilisierung und Förderung der Ortsmitten von Brauweiler und Stommeln als eigenständige und vitale Zentren auf Stadtteilebene
  - Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung
  - Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.



- Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt der Gesamtstadt ist eine Schlüsselrolle für die künftige Positionierung des Mittelzentrums im regionalen Wettbewerb beizumessen. Zur Stabilisierung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt sollten vor allem weitere Magnetbetriebe angesiedelt werden, um der Gefahr eines Frequenz- und Substanzverlustes entgegenwirken zu können.
- Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel sollte auf den Standortbereich Gewerbegebiet Pulheim inklusive des Areals „Am Schwefelberg“ konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Der Entwicklung weiterer dezentraler Angebotsstandorte soll entgegengewirkt werden.
- Eine Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur an Standorten mit Wohngebietsbezug vollziehen. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sollte jeweils nachgewiesen werden, dass der Betrieb der wohnungsnahen Versorgung dient und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslöst.
- Zur Verbesserung der stadtgestalterischen und angebotsbezogenen Rahmenbedingungen in der Innenstadt ist ein koordiniertes Vorgehen der Stadt, der örtlichen Grundstückseigentümer sowie potenzieller Investoren und Betreiber unabdingbar.
- Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Pulheim im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Stadt Planungssicherheit zu vermitteln, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates über die Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes Pulheim erforderlich.

---

Köln, im August 2022

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte

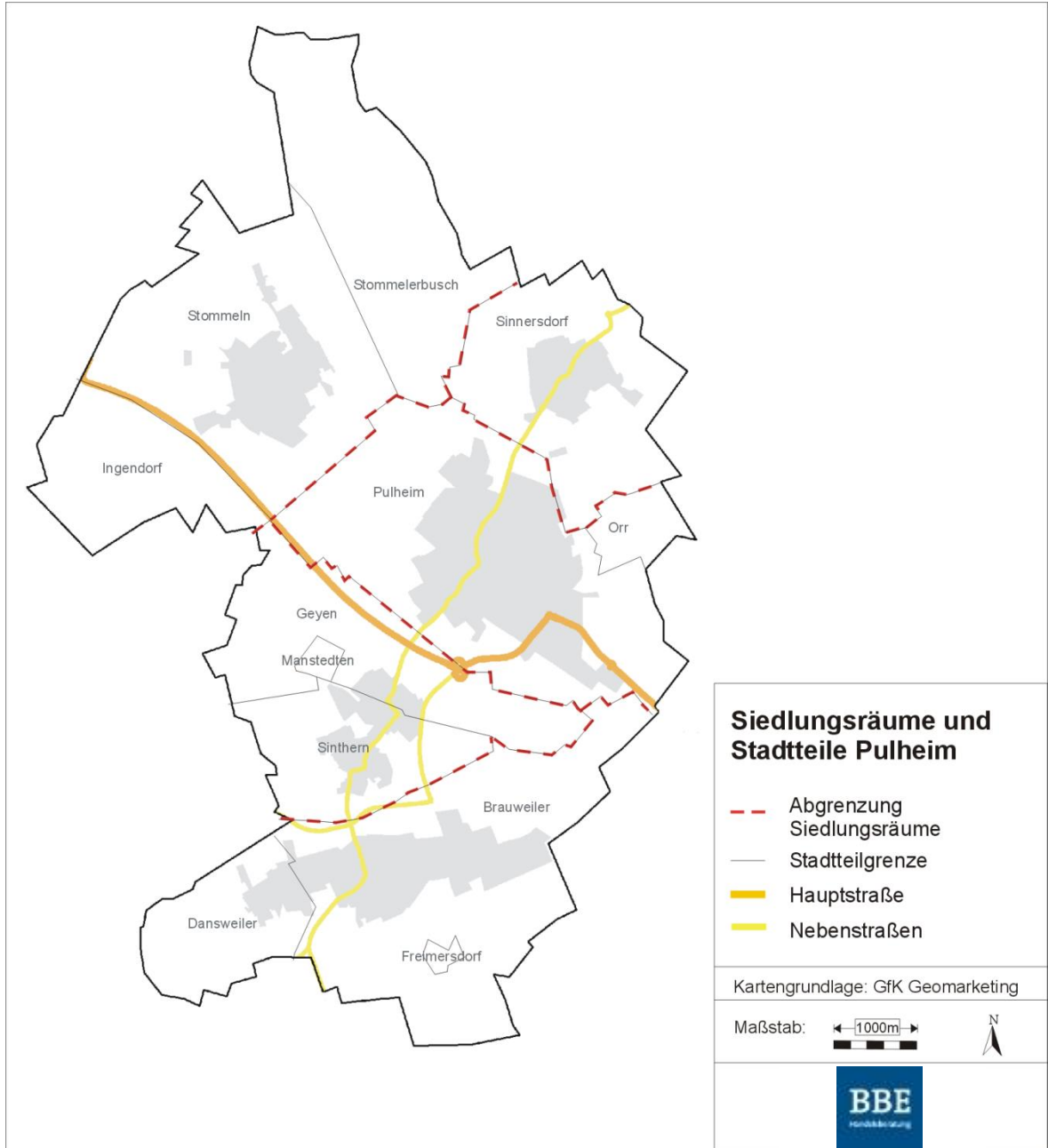


i. V. Rainer Schmidt-Illguth



## 10 ANHANG

### 10.1 Untergliederung des Stadtgebietes Pulheim in versorgungsstrukturelle Teilräume



## 10.2 Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angewandt wird.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

### A Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, wird der Stadt Pulheim mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen. Dazu sind der Stadt Pulheim weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013<sup>1</sup> klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in

---

<sup>1</sup> Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142 /02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356 /12).

## **B Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.



Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Kommunen an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls
  - einen eigenen Eingang,
  - eine eigene Anlieferung und
  - eigene Personalräume haben sowie
  - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

### **C Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels**

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.<sup>2</sup>

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich vertragliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie auch von der örtlichen Situation ab.

Laut LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

---

<sup>2</sup> BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

## D Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Stadt Pulheim nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.<sup>3</sup> In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, sodass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11).

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Pulheim empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

---

<sup>3</sup> Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

## **E Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten**

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Stadt Pulheim steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der im zentralen Versorgungsbereich gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der Innenstadt so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

Generell ist aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.



## F Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstrumentes macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005).<sup>4</sup>

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

## 10.3 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche möglich. An den sonstigen Nahversorgungsstandorten (Nahversorgungslagen) soll durch einen aktiven Bestandsschutz die wohnungsnahе Versorgung erhalten werden.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten

---

<sup>4</sup> zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne als Kern- bzw. Sondergebiet ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Innenstadt zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden.
- Dagegen kann das Gewerbegebiet Pulheim inklusive des Bereichs „Am Schwefelberg“ als ein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Im Rahmen von Einzelfalluntersuchungen sind die raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Dimensionierung von Sortimenten und Verkaufsflächen zur Vorbereitung des konkreten Bauleitplanverfahrens zu ermitteln.
- Für den Ergänzungsstandort des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte eine bestandssichernde Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich unterstützt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in diesem Bereich auf Randsortimente beschränkt werden, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).
- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen. Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten.